

# **‘In geouwehoer kun je niet wonen’**

*suggesties voor aanpassingen aan de Zwolse huurmarkt*

mei 2012

SP fractie Zwolle



## **Inleiding**

Een goede woning is voor veel mensen belangrijk. Een dak boven je hoofd biedt zekerheid en een goede leefomgeving geeft kinderen kansen op een gezonde en goede toekomst. Nederland heeft een mooie traditie van volkshuisvesting, om iedereen een fatsoenlijk en betaalbaar thuis te bieden. In een plezierige buurt, met voldoende voorzieningen. Die verworvenheid wordt steeds minder vanzelfsprekend. Ook in Zwolle zien we dat er enorme onzekerheid is op de woningmarkt. In Dieze-Oost hebben bewoners te maken met schimmel en kou in huis. Er zijn onvoldoende studentenwoningen en in de wijk Stadshagen worden nauwelijks huurwoningen gebouwd. Al deze ontwikkelingen hebben een negatieve invloed op de huurmarkt in Zwolle.

In deze notitie wil de SP in Zwolle een visie over het huurbeleid in Zwolle geven. Wonen is een grondrecht: een fatsoenlijke leefruimte is een basisbehoefte van de mens. Ook in Zwolle valt op het gebied van huurwoningen een wereld te winnen. Hiermee willen wij een voorzet geven.

## **Context**

De woningmarkt die bestaat uit huur- en koopwoningen functioneert landelijk al een tijd niet naar behoren. Dat komt door zowel landelijke als lokaal beleid. Zo accepteerde het voormalig Kabinet Rutte zonder slag of stoot de Europese richtlijn ten aanzien van sociale huurwoningen. Sinds 1 januari kunnen Nederlandse huishoudens met een bruto inkomen boven de 33.614 euro geen sociale huurwoning meer krijgen. Dit brengt mensen die te weinig verdienen om een huis te kopen, en ook te weinig verdienen om een duurder huis te huren in grote problemen. Zij kunnen niet meer verhuizen terwijl dat soms echt noodzakelijk is, bij bijvoorbeeld gezinsuitbreiding. Ook de halsstarrige weigering van kabinetspartijen om de regeling voor hypotheekrenteaftrek drastisch te herzien en de villasubsidie te stoppen is hiervan een voorbeeld. Maar ook op lokaal niveau moeten er andere keuzes worden gemaakt. Het is onacceptabel dat Zwolse huurders in schimmelhuizen moeten wonen, omdat het onderhoud van de woningbouwcorporatie te wensen overlaat en dat Zwollenaren jaren moeten wachten voordat ze de gewenste woning kunnen huren.

## **Visie van de SP op wonen**

Nederland heeft een mooie traditie van volkshuisvesting, om iedereen een fatsoenlijk en betaalbaar thuis te bieden. In een plezierige buurt, met voldoende voorzieningen. Die verworvenheid is te grabbel gegooid. De woningcorporaties zijn de markt op gedreven, waardoor ze nu goedkope woningen slopen en dure huizen bouwen. De woningcorporaties moeten weer de woningen gaan bouwen die mensen nodig hebben.

Sinds de oprichting van de SP is de woningmarkt één van de speerpunten van de partij. De partij is groot geworden door onderzoeken onder huurders in de verouderde Nederlandse wijken. Al jaren waarschuwt de SP dat de huurmarkt volledig op slot wordt gezet door de maatregelen die worden genomen. Daar moet een halt op komen.

In Zwolle heeft de SP onderzoek gedaan onder huurders in Dieze-Oost, de Indische Buurt en in de Weezenlanden. Dat liet niet overal een positief resultaat zien. In Dieze-Oost<sup>1</sup> blijkt er sprake van grootschalig schimmel en kou in de huizen. Een aantal bewoners – ook kinderen – heeft hierdoor ernstige gezondheidsklachten opgelopen. De bewoners zijn zeer bezorgd over de staat van hun huurwoning. Vanwege het enkelzijdig glas in de woningen laat de isolatie van de woningen zeer te wensen over. Men ervaart veel tocht. De stookkosten om de woning warm te krijgen zijn hierdoor relatief hoog. Ook in de Indische Buurt<sup>2</sup> blijkt dat de huurwoningen kozijnen en gevels hebben die tochtig zijn en bewoners met vocht en kou te maken hebben. Een aantal bewoners heeft verder asbest op zolder.

De SP is van mening dat dergelijke situaties in Zwolle niet voor mogen komen. Als stad ventileren we continu dat Zwolle aantrekkelijk is om te wonen, maar verzuimen dergelijke langlopende situaties snel en daadkrachtig op te lossen. Iedereen heeft recht op een kwalitatief goede en betaalbare woning. Voor veel Zwollenaren is dat een wens. Bouwen en wonen is de afgelopen jaren overgelaten aan de markt. Die bouwde vooral middeldure en dure koopwoningen. De wachtlijst voor een sociale huurwoning is ondertussen opgelopen tot 3,5 jaar. Het is tijd voor een sociaal woonbeleid. In plaats van bouwen voor de markt wil de SP bouwen naar behoefte. Goed wonen moet betaalbaar zijn. Beter onderhoud en sociaal beheer levert voor de Zwolse wijken veel meer op dan bouwen voor winst en prestigeprojecten voor ontwikkelaars en corporaties.

## **Zwolse situatie**

Volgens gemeentelijke cijfers van mei 2011 telt Zwolle ongeveer 52.000 woningen (plus zo'n 2000 onzelfstandige wooneenheden en andere woonvormen). Van deze woningen is ongeveer 52% koop is en 48% huurwoningen<sup>3</sup>. Hiermee ligt Zwolle in koopwoningen onder het landelijk gemiddelde van 55%, maar boven de meeste grote steden als Groningen (41,6%) en Eindhoven (50%).<sup>4</sup> In de vier grote steden ligt het percentage huurwoningen nog veel hoger. Een kleine 9000 Zwolse huishoudens ontvingen huurtoeslag, waarvan ongeveer een derde gepensioneerd. Recente cijfers over huursubsidie zijn niet voorhanden, maar in 2006 ontving bijna een derde van alle hurende huishoudens huursubsidie. Gezien de economische

---

<sup>1</sup> <http://www.zwolle.sp.nl/bericht/76690/>

<sup>2</sup> [http://www.zwolle.sp.nl/bericht/87076/120425-uurtonderzoek\\_sp\\_indische\\_buurt\\_tevreden\\_maar\\_tochtig.html](http://www.zwolle.sp.nl/bericht/87076/120425-uurtonderzoek_sp_indische_buurt_tevreden_maar_tochtig.html)

<sup>3</sup> Kerncijfers website gemeente Zwolle

<sup>4</sup> CBS 2011

omstandigheden ligt het voor de hand dat dit percentage verder is gestegen. Binnen Zwolle bestaan grote verschillen tussen verschillende wijken in de verhouding tussen koop en huurwoningen. Zo vallen Holtenbroek (66%), Diezerpoort (70%) en de Binnenstad (63%) op door het hoge percentage huurwoningen. Wijken als Stadshagen (37%), Berkum (32%) en Westenhofte (34%) scoren juist laag als het om het aantal huurwoningen gaat.

Zoals voor de hand ligt is er een verband tussen het percentage huurwoningen en het gemiddelde inkomen in een wijk. In welvarendere buurten als Schelle en Berkum is dit percentage erg laag, terwijl in armere buurten als Holtenbroek en Diezerpoort het percentage ver boven het Zwols gemiddelde ligt. Ronduit zorgelijk is dat het percentage huurwoningen in Zwolles belangrijkste groeiwijk Stadshagen zo laag is. Hiermee bouwt Zwolle vooral voor hogere inkomens die tot koop in staat zijn.

Terwijl in Zwolle de roep om sociale huurwoningen steeds luider wordt, lijkt de bestuurlijke inzet toch vooral op het topsegment voor koopwoningen te richten. Inmiddels is de beslissing om dure appartementen te ontwikkelen op het Kraanbolwerk genomen en is het werk daarvoor gestart. Dat gaat weliswaar nog om sloopwerk, maar de stilstand op de huurwoningbouwproductie is evenzo slopend.

Het blijkt dat de ambities uit het verleden, dure appartementen, extra grote woningen ook risico's opleveren. Het is noodzakelijk dat deze programma's tegen het licht worden gehouden. De SP heeft zich al eerder uitgesproken dat bij planvorming een volkshuisvestelijke vraag bepalende dient te zijn en niet een mogelijke meer opbrengst in een grondexploitatie. De enorme miljoenenbedragen die onlangs zijn afgeschreven op de verdere ambities voor Stadshagen mogen daarbij als pijnlijke les dienen.

## **Wachtduur en het woonruimteverdeelsysteem**

De lange wachtduur voor woningen is veel (potentiële) huurders in Zwolle een doorn in het oog. Inmiddels is de gemiddelde wachttijd voor een huurwoning in Zwolle opgelopen tot 3,5 jaar. Dit is een zure constatering, omdat sinds de introductie van het nieuwe woonruimteverdeelsysteem de wachtduur alleen maar is gestegen in plaats van gedaald. Het aanbod van huurwoningen is een belangrijke oorzaak van de lange wachtduur. Doordat er onvoldoende passende woningen beschikbaar komen voor gezinnen, starters of studenten, kunnen huidige huurders niet doorstromen naar de gewenste woning.

De hoge verwachtingen die de Zwolse woningbouwcoöperaties hadden van het nieuwe woonruimteverdeelsysteem lijken niet uitgekomen: niet alleen zijn de wachttijden langer geworden, maar levert het systeem grote problemen op voor mensen die urgent een woning nodig hebben. Onlangs bleek uit een evaluatie van het systeem dat 70% van de mensen die

een spoedwoning toegewezen hebben gekregen, deze hebben geweigerd. Hierdoor vallen mensen die wel aangewezen zijn op een spoedwoning buiten de boot. De verdeling van de huurwoningen in Zwolle baart de SP grote zorgen. Met de invoering van het nieuwe systeem is de urgentieregeling komen te vervallen, maar de urgente woningzoeker bestaat natuurlijk nog steeds. De SP is van mening dat de spelregels van de spoedmodule onvoldoende recht doen aan de soms schrijnende situaties van urgent woningzoekenden. Zij zijn kanshebbers in een systeem geworden dat voor de één voordelig uitvalt en voor de ander niet, ongeacht de problemen die er spelen. Volgens de SP moet de spoedmodule worden geoptimaliseerd, zodat deze blinde vlek uit het systeem verdwijnt.

### **Bouw van huurwoningen**

De afgelopen jaren hebben de gemeente, coöperaties en projectontwikkelaars zich primair gericht op het uitbreiden van het (koop)woningaanbod in het hogere segment. Deze ambities waren wellicht al onrealistisch, maar zijn met het aantreden van de economische crisis volstrekt achterhaald geworden. De focus moet daarom verschuiven naar waar de grootste vraag is: huurwoningen in het lage en middensegment.

De SP wil dat de woningbouwcorporaties inzetten op meer sociale huurwoningen in Zwolle. De partij vindt het zeer teleurstellend dat de gemeente en de woningbouwcorporaties geen ambitie tonen om het aantal sociale huurwoningen uit te breiden, maar slechts willen inzetten op het gelijk houden van de voorraad. De SP stelt voor om het aantal sociale huurwoningen in Zwolle met 10% te verhogen. Nu is de meerderheid van de meer dan 50.000 Zwolse woningen nog een koopwoning (52%), terwijl er juist behoefte is aan huurwoningen.

### **Verkoop van huurwoningen**

Een ongewenste ontwikkeling is de grootschalige verkoop van huurwoningen. Door goedkope woningen te verkopen, dreigt de wachtlijst voor huurwoningen alleen maar groter te worden. De woningcorporaties veroorzaken hiermee precies het tegenovergestelde van waar ze ooit voor zijn opgericht. Daarmee wordt goed en betaalbaar wonen voor nog meer Zwollenaren onbereikbaar. Mocht het noodzakelijk zijn om huurwoningen te verkopen om nieuwbouw te kunnen betalen dan dient de opbrengst aantoonbaar gebruikt te worden om nieuwe, betaalbare woningen toe te voegen aan de woningvoorraad of om maatschappelijke projecten te financieren zoals specifieke opvang voor bepaalde doelgroepen. Terughoudendheid met de verkoop van sociale huurwoningen is gewenst.

### **Sloop van huurwoningen**

De woningbouwverenigingen denken eraan om in bepaalde wijken woningen te slopen. Voor de zomer zal bijvoorbeeld SWZ een besluit nemen over het wel of niet slopen van de

woningen in de Hemerkenstraat, Regelandisstraat en de van Ummenstraat. De SP staat zeer terughoudend ten opzicht van de sloop van huurwoningen. Er wat de SP betreft zijn vijf voorwaarden voor het slopen van betaalbare huurwoningen<sup>5</sup>. We slopen alleen huizen die aantoonbaar slecht zijn en voorkomen dat bewoners naar een andere slechte woning moeten. Corporaties moeten aantonen dat huizen niet te verhuren zijn en sloop niet leidt tot langere wachtlijsten. Maar vooral: de bewoners moeten meer inspraak hebben bij de sloop van hun eigen huis.

De SP stelt voor om van elke sociale huur- of koopwoning die verdwijnt door sloop, renovatie of samenvoeging, bouwen ontwikkelaars en corporaties minimaal één nieuwe betaalbare woning terug. De belangrijkste taak van een woningbouwcorporatie moet blijven het verzorgen van woonruimte voor mensen met een laag inkomen. Bij gedwongen verhuizing krijgt iedereen die wil het recht op kwalitatief goede en betaalbare vervangende huisvesting in de wijk.

## **Onderhoud en duurzaamheid van huurwoningen**

De SP vindt een verduurzaming van de woningvoorraad van groot belang, zowel vanwege milieuoverwegingen als kostenbesparingen voor huurders. Op dit moment zijn in Zwolle verschillende projecten gestart rond duurzame energie voor woningen. Dit is op zich een goede zaak. Wat de SP betreft moet de focus van duurzaamheidsbeleid echter in de eerste plaats liggen op het verbeteren van isolatie van de bestaande woningvoorraad.<sup>6</sup>

Met name in de sociale huursector zijn er nog veel huizen met slechte isolatie. Dit leidt tot hoge stookkosten, onaangename winters voor bewoners en in sommige gevallen tot schimmelvorming en gezondheidsproblemen. Deze problematiek zien we in Zwolle met name in Dieze-Oost en delen van de Indische Buurt en Holtenbroek. In sommige gevallen zijn de huizen met relatief simpele ingrepen (tochtstrips, dubbel glas, nieuwe kozijnen) flink te verbeteren, in andere gevallen is grootschalige renovatie noodzakelijk. Op de langere termijn betalen dit soort investeringen zichzelf echter dubbel terug: zowel voor de huurder die veel lagere stookkosten heeft, als voor de verhuurder die de waarde van de woning ziet stijgen.

Naast isolatie bieden alternatieve energiebronnen als zonnepanelen en aardwarmte goede kansen voor een verduurzamingsslag in de Zwolse woningmarkt. Ook hierbij geldt dat de bestaande woningvoorraad niet moet worden vergeten ten opzichte van nieuwbouw. Op dit moment lijkt er in de stad een tendens om vooral bij (nieuwe) woningen in het duurdere segment in te zetten op alternatieve energiebronnen, waarbij sociale huurwoningen in de oude stadswijken aan het kortste eind trekken. In de visie van de SP zou echter juist bij deze groep,

---

<sup>5</sup> <http://www.sp.nl/service/rapport/081125rapportlangsdesslooptat.pdf>

<sup>6</sup> Dit is bijvoorbeeld ook het advies van SenterNovem. Zie "de brochure Duurzame energie in uw woning.

die relatief het meeste geld kwijt is aan stookkosten, de aandacht van de overheid het grootst moeten zijn. Hierbij moet bijvoorbeeld gedacht worden aan het vervangen van verouderde ketels door zonneboilers: door middel van subsidie kan de gemeente hier actief op sturen.

### **Zeggenschap van huurders**

De zeggenschap van huurders over het beleid van de woningcorporaties in Zwolle laat nog te wensen over. Vaak worden bewoners pas geïnformeerd over sloop, renovatie of nieuwbouw in hun buurt als de plannen al in kannen en kruiken zijn. Er is veel onduidelijk bij huurders in Zwolle over de toekomst van hun woning. Uit de onderzoeken die de SP heeft uitgevoerd blijkt deze klacht elke keer weer de kop op te steken. Die zeggenschap moet veel beter: dat kan door binnen de corporaties weer buurtgericht organisaties op schaal van de wijk te maken. Er worden bindende afspraken gemaakt met corporaties en ontwikkelaars over de zeggenschap van zittende huurders en bewoners. Sloop en renovatie alleen als 70% of meer van de bewoners ermee instemt. De SP vindt dat 'bouwen voor de buurt' het principe hoort te zijn bij herstructurering. Hierdoor wordt de zeggenschap van de huurders over corporaties versterkt.

### **Woningen voor studenten**

Dankzij een aantal grote onderwijsinstellingen is Zwolle een echte onderwijsstad. De grote ambities van de gemeente om ook een studentenstad te zijn slagen echter maar matig. Dit is zeer zorgwekkend, omdat het voor Zwolle van het grootste belang is om jong talent in de regio te houden. Om Zwolle een stad te maken waar studenten graag wonen en leven naast hun studie is in de eerste plaats afdoende en fatsoenlijke studentenhuisvesting nodig. Slechts 29% procent van de aan Zwolse hoger onderwijsopleidingen studerende jongeren woont in de stad. Dit percentage ligt in andere studentensteden veel hoger.

Om onwenselijke concentraties van studentenhuizen te voorkomen kent Zwolle sinds 1996 in een aantal wijken een zogenaamde 10%-regeling. Dit is begrijpelijk omdat clustering van studentenwoningen kan leiden tot overlast van andere buurtbewoners. Een vereiste voor een dergelijke regeling is dan ook dat er in alle Zwolse wijken afdoende betaalbaar en kwalitatief goed aanbod van studentenwoningen is. Op dit moment lijkt dat in Zwolle niet het geval: weliswaar geven coöperaties aan moeilijk woonruimte ver buiten het centrum aan studenten kwijt te kunnen, maar aan de andere kant blijkt de kwaliteits/prijsverhouding van dergelijke woningen nogal scheef (denk aan de studentenboot bij Stadshagen). De prestatieafpraak van de gemeente met coöperaties dat studenten binnen een half jaar een kamer kunnen krijgen lijkt niet te worden gehaald: de wachttijden voor studenten zijn 32 weken voor een onzelfstandige en maar liefst 76 weken voor onzelfstandige woonruimte.

Een actievere rol van de gemeente is noodzakelijk. Nog steeds is het doorgaan van goedkopere studentenhuysvesting bij de Burgemeester Roelenweg onzeker, hoewel dit het belangrijkste grote project van de gemeente op het gebied van studentenhuysvesting is. Het effect is dat er voorlopig dus geen ruimte op een toch al krappe huurmarkt ontstaat, waardoor wachttijden weer verder toenemen. Het gevoel van urgentie lijkt niet aanwezig bij de betrokken partijen: gemeente en corporaties. Daarnaast zorgt de druk van studenten op de huurmarkt voor langere wachttijden en meer onzekerheid voor andere huurders.

## **Aanbevelingen**

In navolging van het voorgaande doet de Zwolse SP de volgende aanbevelingen voor de Zwolse huurmarkt:

- zet in op een stijging van het aantal sociale huurwoningen in Zwolle met 10% (met name bij uitbreidingsplannen van nieuwe wijken). De vraag moet het uitgangspunt zijn bij de bouw van huurwoningen.
- weiger te accepteren dat Zwolse huurders in schimmel, kou en tocht moeten leven. Start direct een noodplan voor de huurwoningen in Dieze-Oost en maak werk van de isolatie van de huurwoningen in de Indische Buurt.
- sociale huurwoningen worden alleen gesloopt als uit onafhankelijk onderzoek blijkt dat dit bouwtechnisch noodzakelijk is of als permanente leegstand dreigt en een meerderheid van de bewoners achter het sloopbesluit staat.
- introduceer de 1=1-regeling: voor elke (sociale) huurwoning die door renovatie, sloop of verkoop aan de huurmarkt wordt onttrokken moet een nieuwe in de plaats komen;
- wijzig de urgentieregeling voor huurwoningen om te voorkomen dat echt schrijnende gevallen op straat komen te staan. De spoedmodule werkt nu al een loterij, waarbij mensen tussen wal en schip vallen.
- maak maximaal gebruik van landelijke en provinciale beschikbare middelen om een duurzaamheidsslag voor de Zwolse huurmarkt te realiseren. Bestaande woningen moeten duurzamer worden; dus geschikt voor toekomst waarin energieverbruik wordt teruggebracht. Het ultieme doel is dat woningen netto energie opwekken.
- maak het verbeteren van de isolatie van woningen een hoeksteen van het duurzaamheidsbeleid.
- stop met de grootschalige verkoop van huurwoningen
- onderzoek de mogelijkheden om onverkoopbare koopwoningen op te kopen en toe te voegen aan het bezit van de woningcorporaties en bekijk de mogelijkheden voor andere contractvormen (huurkoop)