



# FNV KIEST VOOR WONEN

Aangenomen in het Ledenparlement van de FNV  
d.d. 12 november 2021



# FNV KIEST VOOR WONEN

Aangenomen in het Ledenparlement van de FNV d.d. 12 november 2021<sup>1</sup>

## VOORWOORD

De wooncrisis is onontkoombaar. Een groeiend deel van ons inkomen gaat op aan woonlasten. Mensen met onmisbare beroepen vinden steeds moeilijker een woning in de buurt van hun werk. Veel jonge én oudere mensen zoeken een betaalbare woning, maar zitten klem.

Deze problemen komen niet uit de lucht vallen en komen voor in heel Nederland, niet alleen in de Randstad. Ze zijn het gevolg van politieke keuzes. De volkshuisvesting uitkleden en tegelijk (malafide) pandjesbazen alle ruimte geven is een bewuste keuze. Het kan ook anders, beter, menselijker.

Wonen is een vakbondszaak. Omdat besteedbaar inkomen en woonlasten communicerende vaten zijn. Omdat het bouwen en aanpassen van woningen vragen om fatsoenlijk werk voor vakmensen. Omdat een dak boven je hoofd basisvoorwaarde voor een goed leven is. Daarom kiest de FNV voor wonen, vanuit onze eigen vakbondsinvulshoek.

Inzet van de vakbeweging voor genoeg betaalbare woningen is geen nieuw verschijnsel. Veel van de vroegere woningbouwverenigingen ontstonden door betrokkenheid van vakbondsleden. In dit document zetten we op een rijtje hoe de FNV tegenwoordig naar woonbeleid kijkt. Het bevat aanbevelingen voor zowel Rijksoverheid als gemeenten.

De wooncrisis is onontkoombaar, maar niet onoplosbaar. Essentieel is een overheid die niet achterover leunt, maar haar grondwettelijke verantwoordelijkheid voor goede huisvesting neemt. Nodig is een grotere rol voor woningcorporaties zodat zij een bredere groep kunnen huisvesten. Logische maatregelen zijn onder meer het afschaffen van de verhuurdersheffing, het bedwingen van huurprijzen in de vrije sector en het invoeren van een eerlijker systeem van toeslagen.

Deze kijk op wonen was er niet geweest zonder het harde werken van betrokken leden uit verschillende hoeken van de FNV. De deskundigheid en ervaring vanuit zowel sectoren Bouwen & Wonen, Senioren en Jong als verschillende lokale afdelingen is gebruikt in de totstandkoming. Het bestuur ziet ernaar uit samen verder te werken aan betaalbare huisvesting voor iedereen.

Bas van Weegberg  
Lid dagelijks bestuur

---

<sup>1</sup> Tijdens de bespreking in het Ledenparlement zijn een drietal moties ingebracht en aangenomen. Zie hiervoor de bijlage.



# INHOUD

<b>VOORWOORD</b>	<b>1</b>
Uitgangspunt	3
Waarom kiest de FNV voor Wonen?	3
Wat te doen aan de wooncrisis?	3
Kansen	4
<b>WAT MOET DE RIJKSOVERHEID DOEN?</b>	<b>5</b>
<b>UITGANGSPUNTEN VOOR GEMEENTELIJK WOONBELEID</b>	<b>7</b>
Wat verwacht de FNV van gemeenten?	7
<b>CHECKLIST VOOR GEMEENTELIJKE WOONVISIES</b>	<b>9</b>
Werk en inkomen	9
Betaalbaarheid	9
Beschikbaarheid	10
Kwaliteit	10
Invloed van bewoners	10
Wonen en zorg	10
<b>TIPS VOOR GEMEENTELIJKE VERKIEZINGSPROGRAMMA'S</b>	<b>11</b>
Algemeen	11
Wonen, werk en inkomen	11
Voldoende betaalbare woningen	12
Voldoende woningen om iedereen die moet of wil verhuizen te kunnen huisvesten	12
Na verduurzaming zijn woningen nog steeds betaalbaar	13
Wonen, inspraak en rechten van bewoners	13
Blijven wonen waar je wilt als je ouder wordt of zorg nodig hebt	13
<b>BIJLAGE: MOTIES LEDENPARLEMENT FNV</b>	<b>15</b>

## UITGANGSPUNT

Wonen is een mensenrecht<sup>2</sup>. Een veilig thuis is een voorwaarde om mee te kunnen doen in de maatschappij en om je te kunnen ontplooiën: met een betaalde baan, met vrijwilligerswerk of een opleiding. Volgens de Grondwet is huisvesting een zorg van de overheid.

Er moeten daarom voldoende woningen zijn voor iedereen. Daar waar je werk is, waar je vangnet is, je opleiding is en waar je meedoet in de maatschappij moet je een voor jou betaalbare en geschikte woning kunnen vinden. De overheid moet hierin de regie nemen.

De overheid moet bij het uitvoeren van haar zorg voor voldoende en goede huisvesting ervoor zorgen dat telkens de menselijke maat, waardigheid en vertrouwen in acht worden genomen.

## WAAROM KIEST DE FNV VOOR WONEN?

In lijn met onze statuten is de FNV van mening dat onze leden, werkenden, (nog) niet werkenden en niet meer werkenden, jong en oud, baat hebben bij een fatsoenlijk woonbeleid. Het bouwen en renoveren van woningen moet werk opleveren dat veilig is en waar een ieder volgens de geldende CAO voor wordt beloofd.

Dit document is gericht op wonen in relatie tot werk en inkomen. Om mee te doen in de maatschappij en je te kunnen ontplooiën is een veilig thuis nodig. Wonen is nodig voor het vinden of behouden van werk, inkomen, uitkering of opbouwen van AOW. Het welzijn van mens, dier en landschap spelen hierbij een rol. Een langere termijnvisie op wonen gaat ook over duurzaamheid, goede regelingen om wonen voor iedereen betaalbaar te houden en volkshuisvestingsbeleid waarin het recht op wonen voor iedereen centraal staat. Wonen is niet bedoeld voor het verrijken van de woningbezitters of om mee te speculeren door beleggers.

Delen van dit document zullen daarom nader uitgewerkt moeten worden in een (middel)lange termijnvisie op wonen vanuit de FNV. Denk hierbij aan visieontwikkeling en het innemen van een standpunt ten aanzien van o.a. de hypotheekrenteaftrek, beleggingsbeleid van de FNV en (mede) namens de FNV in pensioenfondsen én de vraag hoe we van het thema wonen vakbondswerk kunnen/gaan maken.

Wonen gaat ook over het uitvoeren van de grote opgaven in de woningvoorraad: nieuwbouw, renovatie, energiemaatregelen en aanpak van funderingsproblematiek. De aanpak slaagt alleen als overheid, verhuurders, woningeigenaren en bewoners samenwerken. Hiervoor moeten voldoende mensen beschikbaar zijn, jongeren en herintreders worden opgeleid.

De FNV wil een partner zijn voor de overheid, de werkgevers, consumentenorganisaties, de huurdersorganisaties en verhuurders om dit mogelijk te maken.

## WAT TE DOEN AAN DE WOONCRISIS?

Nederland kent op dit moment een wooncrisis. Er zijn te weinig woningen en een steeds groter deel van het inkomen moet worden besteed aan woonlasten. Betaalbare woningen zijn schaars geworden. Daarmee is een veilig thuis niet voor iedereen vanzelfsprekend. Momenteel is er een tekort aan ongeveer 300.000 woningen; in 2025 wordt verwacht dat het tekort zal oplopen tot 400.000 als de huidige trend voortzet<sup>3</sup>. Nederland kent zo'n 40.000 daklozen. Arbeidsmigranten wonen soms onder erbarmelijke omstandigheden. Daar waar de banen zijn is lang niet altijd een betaalbare woning te vinden waardoor werknemers vaak veel moeten reizen. Bij grote slooprojecten is terugkeer naar de buurt waar je netwerk is niet vanzelfsprekend, bijvoorbeeld omdat er minder woningen worden teruggebouwd of de woningen niet meer betaalbaar zijn voor de oorspronkelijke bewoners. Mensen met een laag tot modaal inkomen kunnen niet meer wonen op de plek waar ze zich thuis voelen, waar hun netwerk is en waar ze werk hebben.

---

<sup>2</sup> Zie onder andere Verenigde Naties [https://www.ohchr.org/documents/publications/fs21\\_rev\\_1\\_housing\\_en.pdf](https://www.ohchr.org/documents/publications/fs21_rev_1_housing_en.pdf)

<sup>3</sup> Bron: ABF Research

De Rijksoverheid heeft er voor gekozen om wonen aan de markt over te laten. De corporatiesector krimpt en moet jaarlijks een fors bedrag (aan verhuurdersheffing en vennootschapsbelasting) afdragen aan het Rijk. Het meest aantrekkelijke deel van de markt wordt veelal overgenomen door particuliere verhuurders die daar relatief hoge huren voor vragen. Door het tekort aan beschikbare woningen worden ook koopwoningen, vooral in gebieden met een hoge vraagdruk, steeds duurder. Inmiddels begint overduidelijk te worden dat 'wonen' en 'markt' een slechte combinatie zijn.

Voor jongeren (zeker met studieschuld) is het veel lastiger geworden om een woning te krijgen. Wachtlijsten voor sociale huur zijn zeer lang, een hypotheek krijgen kan niet in verband met studieschuld. Particuliere huur is vaak zo hoog dat sparen vrijwel onmogelijk is waardoor een koopwoning nog onbereikbaar wordt. Daarbij worden met name jongeren geconfronteerd met flexibele contracten: een flexibel arbeidscontract én een flexibele huurovereenkomst.

De Overheid heeft te weinig geanticipeerd op demografische ontwikkelingen. De bevolking groeit, het aantal gepensioneerden neemt enorm toe tot 2040, wordt technisch ouder en woont langer "zelfstandig" thuis. Zolang zij niet door kunnen stromen naar andere woonvormen zijn er minder kansen voor starters. Er is behoefte aan nieuwe invullingen van wonen en zorg (tussenwoonvormen), die het gat dichtt tussen thuis wonen en zorg ontvangen en het verpleeghuis. Het ontwikkelen van nieuwe woonzorgcombinaties zoals bijvoorbeeld collectieve woonvormen met lichte zorgondersteuning vermindert de druk op mantelzorg vanuit nog werkenden en stimuleert zo lang als mogelijk mee blijven doen in de samenleving

Als er een crisis is, moet de overheid ingrijpen. Niet met beleid dat de crisis verergert maar actief aan de slag met maatregelen die meer betaalbare woningen opleveren. Met oplossingen voor de korte termijn én oplossingen voor de lange termijn. Kortom, werk aan de winkel!

Om het tekort aan woningen in te lopen moeten ieder jaar tenminste 100.000 woningen worden gebouwd. Een groot deel van de woningvoorraad moet worden verduurzaamd. Dat lukt alleen met centrale regie vanuit de overheid. Daarom wil de FNV weer een zelfstandig ministerie van Wonen, Energie en Klimaat. Vanzelfsprekend wordt hierbij ook de verbinding gezocht met andere beleidsterreinen.

## KANSEN

Een crisis biedt ook kansen. Bijvoorbeeld om het anders en beter te doen. Om jongeren op te leiden en aan goed en duurzaam werk te helpen. Om mensen die al langer aan de kant staan weer perspectief te bieden op meedoen in de maatschappij en daarmee een volwaardig loon te verdienen. Om woningen te verduurzamen, om het energieverbruik te verlagen en de kosten voor verwarming te reduceren.

Als FNV bieden we met dit document handreikingen aan de overheid. De Rijksoverheid moet de regie nemen om deze crisis aan te pakken. En ook gemeenten kunnen heel wat doen om te zorgen voor veilig wonen, goed werk en meedoen voor iedereen. Dat moeten ze doen samen met corporaties én bewoners.

Afdelingen van FNV Lokaal kunnen de checklist gebruiken om, naast de Woonbond en lokale huurders-organisaties, gemeentelijke woonvisies te beoordelen en een bijdrage te leveren aan gemeentelijke verkiezingsprogramma's.

# WAT MOET DE RIJKSOVERHEID DOEN?

De Rijksoverheid moet alles doen wat in haar macht ligt om de crisis zo snel mogelijk op te lossen. Dat doe je door dingen anders te doen en niet dingen te doen die de crisis versterken. Wat verwacht de FNV van de Rijksoverheid?

- Geen verdere verslechtering van de woningmarkt - stop met een neoliberale benadering van het wonen en neem als overheid de verantwoordelijkheid (art. 22.2 Grondwet) om ervoor te zorgen dat iedereen in Nederland een fatsoenlijk thuis heeft.
- Zorg er voor dat kopen en huren gelijkwaardige alternatieven zijn.
- In het huurprijsbeleid<sup>4</sup> rekening houden met wat huurders kunnen betalen - of ervoor zorgen dat mensen voldoende inkomen hebben om hun woning te kunnen betalen. De woningmarktpositie van starters en jongeren behoeft hierbij nadrukkelijk aandacht.
- Hantering van het woonwaarderingsstelsel in zowel de sociale - als de vrije huursector (huurprijzen boven de liberalisatiegrens)
- Woningzoekenden die niet zelf een woning kunnen kopen en niet terecht kunnen bij een woningcorporatie zijn vaak aangewezen op een particuliere verhuurder. De FNV vindt dat het huurprijsbeleid van de Rijksoverheid ook van toepassing moet worden verklaard op particuliere verhuurders. Daarbij is de FNV van mening dat de huurverhoging bij mutatie van een woning (ook in de vrije sector) beperkt moet worden tot maximaal de jaarlijkse huurverhoging.
- Corporaties dragen verhuurdersheffing af aan de Rijksoverheid. Daarmee is de verhuurdersheffing een belasting voor de minst draagkrachtige mensen. Schaf de verhuurdersheffing af.
- Zorg voor een eerlijk systeem van toeslagen, waaronder de huurtoeslag. En maak het mogelijk om deze huurtoeslag ook direct aan de verhuurder ter beschikking te stellen om zo schuldenproblematiek en huisuitzetting tegen te gaan.
- Verhoog de liberalisatiegrens zodat de sociale volkshuisvesting toegankelijk wordt voor een bredere groep. Zorg ervoor dat huren voor mensen met een middeninkomen mogelijk is.
- Schaf de 'kostendelersnorm' af. Deze 'kostendelersnorm' leidt er nu toe dat, daar waar daarvoor wél mogelijkheden zijn, mensen niet gaan samenwonen uit angst van kortingen of sancties op uitkeringen. Daarbij worden jongeren als gevolg van de 'kostendelersnorm' soms eerder uit huis gezet.
- De Rijksoverheid moet er voor zorgen dat ook mensen met een middeninkomen een woning kunnen kopen. In de eerste plaats door er voor te zorgen dat het tekort afneemt. Ook huishoudens met onzeker werk moeten in de gelegenheid worden gesteld om een hypotheek te kunnen krijgen.
- In veel gemeenten is het een grote opgave om woningen en wijken weer toekomstbestendig te maken. Niet iedere gemeente heeft voldoende eigen middelen om de openbare ruimte aan te pakken. Daarom moet er genoeg geld naar de gemeenten zodat zij hun taken op het gebied van wonen en een leefbare woonomgeving kunnen uitvoeren.
- De woningcorporaties moeten voldoende middelen hebben om snel te bouwen en ook voldoende perspectief voor de lange duur. Woningcorporatie hebben de taak om te investeren in toekomstbestendige woningen. Daarom moet de continuïteit van investeringen van corporaties worden geborgd. Schaf de verhuurdersheffing af. Zorg voor duurzame rijksbijdragen zodat corporaties voor de langere termijn investeringen kunnen plannen.

---

<sup>4</sup> Jaarlijks maakt het ministerie bekend wat de huurprijsgrenzen en de maximale huurverhoging voor het volgende jaar zijn.

Voorkom dat corporaties woningen moeten verkopen of het wonen te duur moeten maken (of woningen overhevelen naar niet-DAEB<sup>5</sup>) om voldoende investeringscapaciteit te hebben om in bestaande sociale huurwoningen te investeren.

- Vergroot de verantwoordelijkheden van corporaties zoals inhoud geven aan de zorgplicht en laat corporaties een bredere groep huisvesten.
- Zorg voor doorstroming op de woningmarkt.

*Stel bijvoorbeeld een landelijk fonds "verhuizen voor ouderen" in. Ouderen die dat willen kunnen zo verhuizen naar een passende woning als ze een gezinswoning achterlaten. Het fonds voorziet in verhuiskosten en eventueel in een vergoeding om te wennen aan een hogere huur. Ook de corporaties leveren een bijdrage aan het betaalbaar houden van de nieuwe huur om zo de doorstroming te bevorderen.*

- Onderzoek op korte termijn de mogelijkheden van het gebruik - of het voor bewoning geschikt maken - van kantoren en andere leegstaande gebouwen.
- Ontwikkel met spoed nieuwe woonvormen voor senioren, tussenvormen tussen zelfstandig wonen en verpleeghuis. Geef gemeenten meer geld voor woningaanpassingen voor ouderen die langer zelfstandig willen blijven wonen in de wijk waar ze zich thuis voelen.
- Beperk het aantal flexbanen en onzekere contracten, zorg voor hogere lonen en verhoog de kans van jongeren en ZZP-ers om financiering om een woning te kunnen kopen.
- Op dit moment is het voor studenten die afstuderen met een studieschuld als gevolg van het leenstelsel veel moeilijker geworden om een hypotheek aan te vragen. Schaf het leenstelsel af en zorg ervoor dat studenten die een studieschuld hebben opgebouwd een goede compensatie krijgen, zodat zij weer de mogelijkheid krijgen een hypotheek aan te kunnen vragen.



---

<sup>5</sup> DAEB= Diensten Algemeen Economisch Belang. Als corporaties woningen overhevelen naar niet-DAEB vallen ze niet meer onder de regelgeving voor sociale huur en hebben ze in de regel een huur of streefhuur boven de liberalisatiegrens. In de praktijk betekent dit dat de woningen niet meer bereikbaar en betaalbaar zijn voor woningzoekenden en huurders met een laag inkomen.

# UITGANGSPUNTEN VOOR GEMEENTELIJK WOONBELEID

Gemeenten zijn vanuit de Woningwet verplicht om een gemeentelijke woonvisie te maken. De woonvisie is de basis voor het maken van afspraken met woningcorporaties. Maar het biedt ook kansen om als gemeente een steviger regie te voeren op de beschikbaarheid en betaalbaarheid van woningen in de gemeente. Flankerend kan de gemeente met het woonbeleid zorg dragen voor meer werk en inkomen voor de bewoners van de gemeente (regio).

## WAT VERWACHT DE FNV VAN GEMEENTEN?

- Gemeenten zorgen samen met provincies voor actueel lokaal woonbeleid, regioakkoorden, structuurplannen en omgevingsvisies/bestemmingsplannen om woningbouw mogelijk te maken
- De gemeente erkent de zorgplicht voor goede huisvesting van al haar inwoners. Een dak boven je hoofd, een veilig thuis, is een voorwaarde om je te kunnen ontplooiën, mee te doen in de maatschappij en om te kunnen werken.
- Voorkom dat mensen dak- of thuisloos raken en, als mensen tijdelijk toch geen woning hebben, zorg voor voldoende veilige opvang van waaruit zij zo snel mogelijk kunnen doorstromen naar een reguliere woning.
- Het woningaanbod moet aansluiten op wat de mensen kunnen en willen betalen. Betaalbare woonlasten zijn nodig om van je inkomen je woonlasten te kunnen betalen. Hanteer bijvoorbeeld de woonquotes van het NIBUD.
- Kijk bij het toewijzingsbeleid niet alleen naar het inkomen van huurders maar ook naar hun schuldenproblematiek en biedt daarbij ondersteuning.
- Regel in de huisvestingsverordening de verplichting om als eigenaar zelf de woning te bewonen en voorkom daarmee speculatie (dure particuliere verhuur of gebruik als vakantiewoning).
- Zorg er voor dat er bij nieuwe ontwikkelingen voldoende sociale huur én sociale koop wordt toegevoegd aan de woningbouwplannen en maak hierover sluitende afspraken met projectontwikkelaars. Er zijn voldoende woningen voor de eigen inwoners en voor de mensen die in de gemeente een baan vinden en daarom moeten verhuizen. Als je van baan verandert, moet je, als je dat wilt, in de buurt van je werk een huis kunnen vinden.
- Zorg voor goede bereikbaarheid van het werk: zijn er voldoende woningen in de buurt van werk en is “het werk” goed bereikbaar met openbaar vervoer of op de fiets?
- Er ligt een enorme opgave: er moeten nieuwe huizen worden gebouwd en bestaande woningen toekomstgeschikt worden gemaakt. Hiervoor zijn op dit moment onvoldoende mensen beschikbaar. De gemeente kan ervoor zorgen, samen met anderen, dat er mensen worden opgeleid en omgeschoold.
- Maak als gemeente, ten behoeve van arbeidsmigranten, een verordening waardoor wonen en werk worden gescheiden. Andersom: beoordeel de woonruimte van arbeidsmigranten gelijkwaardig als reguliere woningen. Als een werkgever arbeidsmigranten naar Nederland haalt dient er ook een huisvestingsplan voor deze mensen te zijn voordat ze aan het werk mogen.
- (Buitenlandse) studenten en promovendi die een huurovereenkomst hebben voor de duur van hun studie of promotie kunnen aan het eind van die periode vaak geen andere woning vinden. Zorg er voor dat hun kansen op een nieuwe woning worden vergroot en dat wordt voorkomen dat ze op straat komen te staan.
- De gemeente kan ervoor zorgen dat voor werk in de gemeente ook mensen uit de gemeente de kans krijgen om dit uit te voeren. Maak als gemeente afspraken met woningcorporaties, projectontwikkelaars en aannemers over Social Return on Investment bij bouwprojecten. Bijvoorbeeld door werknemers die uitstromen uit andere beroepen worden omgeschoold tot vakmensen voor de bouw.



*Voorbeeld: Vizier op werk in Leeuwarden heeft met een afbouwbedrijf een opleiding georganiseerd voor schilders die instroomden in het bedrijf.*

- Bewoners kunnen soms veel zelf en daarmee ook hun eigen competenties ontwikkelen. Geef ruimte aan buurtcoöperaties om zelf het beheer van hun complex of wijk te organiseren. Dit kan de woonlasten verlagen en mensen de kans geven om werkervaring op te doen en door te stromen naar een reguliere baan.
- Bewoners moeten inspraak hebben bij het ontwikkelen van hun wijk en het leefbaar houden daarvan. Een huis is meer dan een dak boven je hoofd: het is je thuis in een wijk waar je plezierig woont, waar je de mensen kent en waar je een sociaal vangnet hebt.
- Als bewoners bij grote projecten vrijwilligerswerk doen of actief meedoen in bewonersparticipatie, zorg er dan voor dat ze daar EVC mee kunnen verdienen.
- Vooral jongeren, mensen met flexibele arbeidscontracten en ZZP-ers hebben vaak moeite om een financiering te krijgen voor de aankoop van hun woning. Maak het als gemeente mogelijk dat mensen die geen hypotheek kunnen krijgen toch een woning kunnen kopen.
- Zorg voor ongedeelde wijken met goede mogelijkheden voor mensen om mee te doen: vrijwilligerswerk, instapbanen, bewonersbedrijven, werkplaatsen. Bewoners die pech hebben in hun werk kunnen hier laagdrempelig weer meedoen. En het mes snijdt aan twee kanten: met dit werk kun je zorgen voor leefbare buurten en dorpen.

*Voorbeeld: Netwerkcentrum en Werkplaats Oud Oost in Leeuwarden waar mensen als vrijwilliger beginnen en regelmatig uitstromen naar betaald werk. En veel voldoening hebben omdat ze met hun talenten anderen kunnen helpen.*

- Wees als gemeente kritisch op het toewijzingsbeleid en zorg ervoor dat dit niet discriminerend is voor woningzoekenden met een laag inkomen of woningzoekenden met een allochtone achtergrond.
- Op veel plaatsen in ons land vindt bodemdaling plaats die zorgt voor verzakkingen van woningen en schade aan woningen. Ontzorg en ondersteun als gemeente bewoners als ze worden geconfronteerd met bodemdaling en sluit hiervoor allianties met andere partijen die de belangen van bewoners behartigen.



# CHECKLIST VOOR GEMEENTELIJKE WOONVISIES

*Als FNV kijken we vooral naar onderwerpen die de thema's werk en in inkomen raken. Zoals we in dit document hebben opgenomen is het belangrijk dat er voldoende, betaalbare, geschikte woningen zijn. Een dak boven je hoofd in een fijne leefomgeving is een voorwaarde om mee te kunnen doen in de maatschappij en je te kunnen ontplooiën en ontwikkelen. Daarom komen er ook thema's voorbij waar ook anderen, zoals huurdersorganisaties en consumentenorganisaties, zich hard voor maken.*

*Aan de hand van deze checklijst kun je een zienswijze of inspraak op de gemeentelijke woonvisie formuleren. Mogelijk is deze lijst niet compleet en spelen er in jouw gemeente specifieke zaken die hier niet onder vallen. Vanzelfsprekend kun je daar ook op reageren in je reactie op het gemeentelijk beleid.*

## WERK EN INKOMEN

- Is de gemeente van plan om met verhuurders afspraken te maken over werkgelegenheid en ontplooiing, bijvoorbeeld in de vorm van Social Return on Investment of het ondersteunen van bewonersinitiatieven die participatie en het opdoen van werkervaring bevorderen?
- Heeft de gemeente beleid om, samen met bijvoorbeeld UWV, sociale dienst, woningcorporaties, banken en sociale wijkteams te voorkomen dat huishoudens in de schulden raken als ze na het verlies van werk de huur of hypotheek niet meer kunnen betalen en ze mogelijk risico op uitzetting lopen.
- Maakt de gemeente beleid voor vroeg-signalering en schulddienstverlening bij huurachterstanden en andere problematische schulden?
- Stelt de gemeente eisen aan de kwaliteit van woonruimte voor arbeidsmigranten en het toezicht houden op fatsoenlijke huisvesting? En maakt ze beleid om te voorzien in goede (tijdelijke) woonruimte voor arbeidsmigranten die niet is gebonden aan een werkgever?

## BETAALBAARHEID

- Is er een norm gesteld wanneer er voldoende betaalbare woningen beschikbaar zijn ?
- Is hierbij rekening gehouden met zowel eigen inwoners als inwoners die in de gemeente willen wonen omdat daar hun werk is?
- Is hierbij rekening gehouden met de betaalbaarheid?
- Is in de visie opgenomen wat de gemeente onder betaalbaarheid verstaat?
- Wordt er een woonquote gehanteerd? Sluit die aan bij de uitgangspunten van het NIBUD?
- Is de gemeente bereid om met verhuurders in gesprek te gaan over het huurbeleid?
- Heeft de gemeente in de visie ook beleid ten aanzien van particuliere verhuurders opgenomen?
- Heeft de gemeente in haar visie opgenomen dat ze voor sociale huur en betaalbare koop lagere kavelprijzen hanteert? Zijn hier voorwaarden die speculatie voorkómen bij geformuleerd?
- Maakt de gemeente beleid om er voor te zorgen dat meer mensen een betaalbare woning kunnen kopen?
- Wil de gemeente met de verhuurders afspraken maken over flexibele huur voor huurders met een flexibel inkomen?

## BESCHIKBAARHEID

- Benoemt de gemeente dat zij verantwoordelijk is voor voldoende woningen voor haar inwoners?
- Is er woningmarktonderzoek gedaan waarbij is gekeken naar de beschikbaarheid voor de verschillende doelgroepen (huishoudenssamenstelling en inkomen) die in de gemeente wonen of willen wonen?
- Zijn de gemeentelijke omgevingsplannen en bestemmingsplannen actueel en kan er op korte termijn worden gestart met de opgenomen plannen voor woningbouw?
- Heeft de gemeente beleid voor de opvang van dak- en thuislozen en voor goede doorstroming naar reguliere woningen?
- Worden er voorafgaand aan sloop eerst elders voldoende woningen toegevoegd?
- Is er in de woonvisie opgenomen dat bij (ver)koop van woningen een zelfbewoningsplicht geldt?
- Is er aandacht voor de herbestemming van leegstaande kantoren, hotels en andere bedrijfsgebouwen om deze een woonfunctie te geven?

## KWALITEIT

- Is bij de energietransitie en verduurzaming van woningen voldoende aandacht voor de betaalbaarheid voor bewoners?
- Is de gemeente bereid om laagrentende leningen aan te bieden aan eigenwoningbezitters om een woning te verduurzamen en geschikt te maken om langer zelfstandig te wonen?
- In grote delen van ons land is sprake van verzakkingsproblematiek. Besteedt de woonvisie hier aandacht aan en worden er voorstellen gedaan om bewoners en eigenaren te ontzorgen en eventueel financiële regelingen aan te bieden?

## INVLOED VAN BEWONERS

- Is de inspraak van bewoners bij sloopplannen en verduurzamingsplannen voldoende geborgd?
- Heeft de gemeente in haar visie de positie van huurders en huurdersorganisaties opgenomen en maakt ze zich sterk voor bewonersparticipatie?
- Kunnen bewoners na sloop/nieuwbouw terugkeren naar hun vertrouwde wijk?
- Biedt de gemeente ruimte voor zelfwerkzaamheid van bewoners bij het leefbaar houden van de wijken en buurten?
- Spreekt de gemeente in de woonvisie uit dat zij niet wil discrimineren bij toewijzingsbeleid - bijvoorbeeld door het uitsluiten van mensen met een laag inkomen of een niet-Nederlandse achtergrond - en bij het monitoren van de leefbaarheid?

## WONEN EN ZORG

- Zijn er voldoende woningen voor senioren en anderen met een zorgvraag die naar een voor hen passende woning willen verhuizen?
- Is er voldoende aandacht voor (tussen)vormen van wonen voor senioren en andere huishoudens met een zorgvraag?

# TIPS VOOR GEMEENTELIJKE VERKIEZINGSPROGRAMMA'S

*Aan de hand van de checklist zijn tips voor gemeentelijke verkiezingsprogramma's geformuleerd. Vanzelfsprekend is deze lijst niet compleet. Als FNV Lokaal kun je zelf, aan de hand van dit FNV-document, deze tips en vanuit je lokale situatie, ten aanzien van wonen teksten formuleren die politieke partijen in jouw gemeente kunnen opnemen in hun verkiezingsprogramma's.*  
Meer tips zijn te vinden op <https://www.fnv.nl/actief-voor-de-fnv/word-actief/bouwen-aan-lokaal-fnv>

## ALGEMEEN

Gemeenten zijn verantwoordelijk voor voldoende en kwalitatief goede woningen voor hun inwoners. Maar wonen is meer dan een dak boven je hoofd. Met een veilig thuis kunnen mensen meedoen in de maatschappij, zich ontplooien en ontwikkelen. Iedereen doet dat het liefst in een veilige leefomgeving waar een netwerk is dat jou kan ondersteunen als je het zelf even niet redt. Met goed volkshuisvestingsbeleid kunnen gemeenten er voor zorgdragen dat hun inwoners in een goede, betaalbare en geschikte woning in een fijne leefomgeving kunnen wonen.

## WONEN, WERK EN INKOMEN

- De enorme opgave in nieuwbouw en verduurzaming van woningen levert veel werk op. Dit kan ook kansen bieden aan inwoners om hun kansen op de arbeidsmarkt te verbeteren. De gemeente kan daarvoor afspraken maken met woningcorporaties, projectontwikkelaars en bouwers. Bijvoorbeeld door bij een project ook mensen mee te laten werken die op dat moment geen betaalde baan hebben, door bewoners die tijdens een project vrijwilligerswerk doen of actief participeren bij de bewoners EVC (Eerder Verworden Competenties) toe te kennen. Op deze wijze worden de kansen op een baan voor hen vergroot.
- Als mensen hun inkomen (tijdelijk) kwijtraken kunnen zij in betalingsproblemen komen. Dit kan leiden tot een huurschuld of achterstand in het betalen van rente of aflossen van de hypotheek. Om ernstige betalingsproblemen en eventueel dakloosheid te voorkomen is het belangrijk dat uitkeringsinstanties, verhuurders en banken samenwerken met gemeenten en sociale wijkteams om mogelijke betalingsproblemen al vroeg te signaleren. De gemeente kan hiervoor afspraken maken met deze instanties.
- Sinds 2021 geldt de nieuwe Wet Schuldhulpverlening. Nutsbedrijven, verhuurders, verzekeringsbedrijven en anderen kunnen betalingsachterstanden vroegtijdig melden bij de gemeente. De gemeente is verplicht hierop actie te ondernemen. Snel en adequaat handelen is belangrijk om problematische schulden en mogelijk zelfs uitzetting en dakloosheid te voorkomen.
- Steeds meer werk wordt gedaan door arbeidsmigranten. Vaak is hun huisvesting gekoppeld aan hun arbeidsovereenkomst. We vinden dit onwenselijk. We vinden het belangrijk dat iedereen gebruik kan maken van goede, veilige en gezonde huisvesting. Einde van het werkcontract mag niet betekenen dat je op straat komt te staan. Daarom maakt de gemeente afspraken met werkgevers en ontwikkelt ze beleid om voldoende (flexibele) woonvormen voor onder andere arbeidsmigranten te ontwikkelen.

### Wat kan de gemeente concreet doen?

- Zorg er voor dat werk goed bereikbaar is vanuit wonen, zeker voor mensen die geen eigen auto willen of kunnen betalen - bijvoorbeeld door goed openbaar vervoer, goede fietsverbindingen of woningen vlak bij werk.
- Maak als gemeente beleid waardoor bewoners langer in hun woning kunnen blijven als de een inkomensdaling krijgen, ze hun werk kwijtraken of gebruik moeten maken van een bijstandsuitkering

## VOLDOENDE BETAALBARE WONINGEN

- Je woning is betaalbaar als deze past bij je inkomen. Dat betekent dat je na het betalen van de vaste lasten voldoende middelen overhoudt om mee te kunnen doen in de maatschappij. De gemeente maakt hierover afspraken met verhuurders: woningcorporaties en particuliere verhuurders.
- Als huishoudens moeten verhuizen vanwege werk of als ze voor het eerst zelfstandig gaan wonen moeten ze een geschikte woning kunnen vinden die betaalbaar is. De gemeente moet er voor zorgen dat er voldoende woningen zijn voor degenen die in hun gemeente willen wonen omdat daar hun werk is.

### Wat kan de gemeente concreet doen?

- Lagere kavelprijzen voor betaalbare woningen (koop en huur) met daaraan gekoppeld voorwaarden die speculatie voorkómen (bijvoorbeeld een verbod op verkoop binnen ene bepaalde periode).
- Maak als gemeente beleid waardoor mensen een woning kunnen kopen, bijvoorbeeld door een garantiefonds te ontwikkelen.
- Maak afspraken met verhuurders over verlaging van de huurprijs als het inkomen van een huurders (deels) wegvalt

## VOLDOENDE WONINGEN OM IEDEREEN DIE MOET OF WIL VERHUIZEN TE KUNNEN HUISVESTEN

- De gemeente is verantwoordelijk voor voldoende woningen. Een goed woningmarktonderzoek dat rekening houdt met toekomstige ontwikkelingen en de huidige druk is daarbij nodig. De gemeente zorgt er voor dat ze altijd voldoende zicht heeft op de ontwikkelingen in de woningmarkt en dat ze beleid ontwikkelt dat daar snel op kan inspringen. Hierbij wordt rekening gehouden met verschillende doelgroepen en hun woonwensen.
- Om snel te kunnen bouwen is het belangrijk dat gemeentelijke bestemmingsplannen actueel zijn en dat er snel wordt gestart met de afgesproken woningbouwplannen. Daarom zorgt de gemeente er voor dat bestemmingsplannen op orde zijn of snel op orde worden gemaakt. Met projectontwikkelaars en woningcorporaties worden afspraken gemaakt dat de opgenomen woningbouwplannen zo snel mogelijk (binnen 3 jaar) worden uitgevoerd.
- Er is niet altijd voor iedereen direct een geschikte woning beschikbaar. Daarom zorgt de gemeente er voor dat er veilige opvang is voor dak- en thuislozen. Waar mogelijk worden bestaande gebouwen herbestemd en geschikt gemaakt voor tijdelijke bewoning. Voor uitstroom uit voorzieningen voor beschermd wonen worden, als er niet direct een structurele woning beschikbaar zijn, tussenvormen ontwikkeld waar huishoudens tijdelijk kunnen worden gehuisvest.
- Soms moeten woningen worden gesloopt en vervangen door nieuwbouw. Om te voorkomen dat de schaarste aan woningen oploopt maakt de gemeente afspraken met projectontwikkelaars en verhuurders om voorafgaand aan de sloop eerst (het liefst in de buurt van de te slopen woningen) extra nieuwbouw toe te voegen aan de woningvoorraad. Zo kunnen bewoners tijdelijk worden gehuisvest.
- Steeds vaker worden woningen opgekocht door investeerders. Dit levert onwenselijke situaties op als de woningen vervolgens te duur worden verhuurd, slecht worden onderhouden of als er geen zorg is voor de leefbaarheid. Daarom moet de gemeente kritisch zijn op welke woningen worden verkocht door woningcorporaties. In kwetsbare wijken moet de gemeente zelfbewoningsplicht in haar verordening opnemen.

### Wat kan de gemeente concreet doen?

- Tijdelijke woonruimte in leegstaande gebouwen faciliteren.
- Leegstaande seniorenappartementen ook aan andere doelgroepen verhuren.
- Ontzorgen ouderen die wel willen verhuizen van een eengezinswoning naar een kleinere woning (financieel, hulp bij verhuizen).
- Ruimtelijke ordening op orde hebben zodat er gebouwd kán worden; actualiseren van bestemmingsplannen en deprogrammeren van woonbestemmingen als er niet binnen 3 jaar wordt gestart met de bouw van woningen.

## NA VERDUURZAMING ZIJN WONINGEN NOG STEEDS BETAALBAAR

- Gemeenten maken warmtetransitievisies waarin ze opnemen welke wijken op welke wijze aardgasvrij worden gemaakt. Hierbij moet telkens aandacht zijn voor de betaalbaarheid van woonlasten van koop- en huurwoningen na de aanpassing. Bewoners moeten ook voorafgaand aan de aanpassingen inspraak hebben bij het maken van plannen en de uitvoering daarvan.
- Voor aanpassingen aan de eigen woningen kan de gemeente, bijvoorbeeld via SVn, laagrentende leningen aanbieden. Deze financieringsregelingen kunnen worden gebruikt voor de verduurzaming van de eigen woning en aanpassingen om langer zelfstandig thuis te blijven wonen. Zorg er voor dat ook ouderen en mensen met een laag inkomen van deze regelingen gebruik kunnen maken.
- Is er in de gemeente sprake van verzakkingproblematiek, bijvoorbeeld als gevolg van gaswinning, veenweidegebied of waterpeilverlaging (of een combinatie hiervan)? Het is zaak dat de gemeente opkomt voor de belangen van de woningeigenaren. Dit kan door ontzorgen, financieringsregelingen en een stevige lobby richting de Rijksoverheid.

## WONEN, INSPRAAK EN RECHTEN VAN BEWONERS

- Volgens de Wet op het Overleg tussen Huurder en Verhuurder is geregeld dat bewoners inspraak hebben bij sloopplannen en verduurzamingsplannen. Wij vinden het belangrijk dat bewoners zo vroeg mogelijk worden betrokken zodat ze daadwerkelijk invloed hebben op de te maken plannen. De gemeente maakt hierover afspraken met woningcorporaties, verhuurders en projectontwikkelaars.
- Bij sloop/nieuwbouw zorgt de gemeente er voor dat bewoners terug kunnen naar hun vertrouwde buurt.
- Om het wonen betaalbaar te houden en bewoners actief mee te laten doen kan de gemeente er voor zorgen dat bewoners werkzaamheden om hun wijk leefbaar te houden in eigen beheer uit kunnen voeren. Bewoners ontvangen hiervoor een vrijwilligersvergoeding en kunnen hiermee werkervaring opdoen.
- Iedereen heeft recht op een goede woning. Ongeacht je afkomst of je inkomen. Daarom waakt de gemeente er voor dat bij toewijzingsbeleid niet wordt gediscrimineerd en dat er geen mensen worden uitgesloten. Monitoren van de leefbaarheid wordt gedaan zonder dat daarbij de afkomst van negatieve invloed is.

## BLIJVEN WONEN WAAR JE WILT ALS JE OUDER WORDT OF ZORG NODIG HEBT

- Ook als je ouder wordt of zorg nodig hebt wil je het liefst blijven wonen in de wijk of het dorp waar je je vertrouwd voelt, waar je je herinneringen hebt, waar je netwerk is en waar voorzieningen zijn. Daarom is het belangrijk dat er voldoende woningen zijn waar je je zo lang mogelijk zelfstandig kunt redden. Dat kan door aanpassingen in je eigen woning of door het verhuizen naar een woning die geschikt is voor jouw situatie.

### Wat kan de gemeente concreet doen?

- Zorg dragen voor aanpassingen aan woningen of goede financieringsregelingen voor woningaanpassingen voor senioren.
- Tussenvormen voor wonen voor senioren en andere huishoudens met een zorgvraag faciliteren en stimuleren.
- Ontzorgen van senioren die naar een voor hen geschikte woning willen verhuizen met een verhuiscoach.



# BIJLAGE: MOTIES LEDENPARLEMENT FNV

## “KRAKEN”

Met de motie “Kraken” vraagt het Ledenparlement aan het bestuur om zich op alle noodzakelijke niveaus maximaal in te zetten teneinde te realiseren dat de strafbaarstelling van kraken wordt opgeheven.

*De motie wordt ondersteund door het Ledenparlement.*

## “LANDELIJK WOONBELEID”

Met de motie “Landelijk woonbeleid” vraagt het Ledenparlement aan het bestuur te pleiten voor afschaffen van tijdelijke huurcontracten.

*De motie wordt ondersteund door het Ledenparlement.*

## “GEMEENTELIJK WOONBELEID”

Met de motie “Gemeentelijk woonbeleid” vraagt het Ledenparlement aan het bestuur dat het arbeidsmarktbeleid gevoerd wordt via het woonbeleid.

*De motie wordt ondersteund door het Ledenparlement.*

Het bestuur van de FNV zal daar waar logisch, en in samenwerking met maatschappelijke partners, vervolg geven aan deze moties.



FNV.NL  
FNV.NL/BOUWEN-WONEN