



DELEN ACHTER DE DUINEN

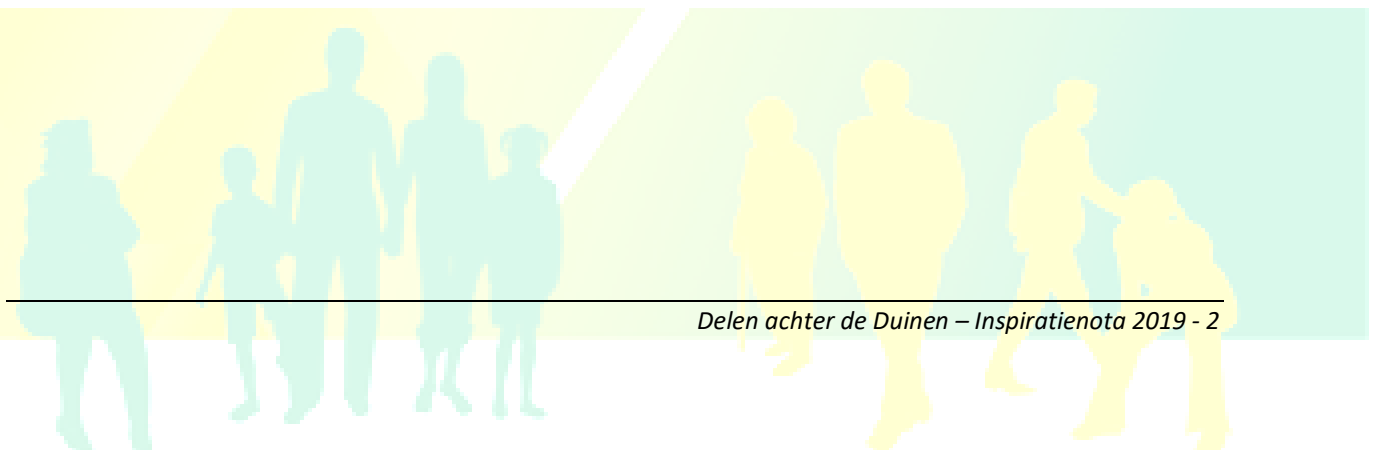
Wonen is een mensenrecht

Inspiratienota 2019

Deelnemende organisaties:

Aandachtscentrum
Atelier de Kunstvlieg
Bibliotheek Segbroek en Bomenbuurt
Brijder
Buurtactief
Cordaid
De Grondslag
Diaconie Bethelkerk Loosduinen
Diaconie van de Protestantse Gem. Den Haag
Dokters van de Wereld
FNV Lokaal Den Haag
Galerie Anders Bekeken
Haagse Hoge School
IDHEM
Individuele Plaatsing en Steun (IPS)
Innovaria
Interreligieus Beraad Segbroek (IBS)
Jeugd Interventie Team (JIT)
Jong Doet Mee!
Kesslerstichting
Leger des Heils
Limor
Medivus
MOC
Papoea Vereniging West Guinee
Parnassia
Platform Allochtone Ouderen (PAL)
Raad en Daad Balie Oase
Reakt
Redeemer International Church The Hague
Repair-Kid/RepairCafeDenHaag

Resto van Harte
Slimme Senior
Starters 4Community
Stad en Kerk (STEK)
Stichting ATD Vierde wereld
Stichting Barka
Stichting Bij1
Stichting Dew Mandir
Stichting Eekta
Stichting Energiebank Den Haag e.o.
Stichting Kompasie
Stichting Leergeld
Stichting Mara
Stichting Maximine
Stichting Mooi
Stichting Papyrus
Stichting Present
Stichting Schroeder van der Kolk
Stichting Straat Consulaat
Stichting Straatpastoraat
Stichting ThuisPoli
Stichting Toesidas
Stichting Vobis
Stichting Yasmin
Straatadvocaat ZON
Terug naar de bossen
Time/Bank
Voedselbank Haaglanden
VT Loosduinen
Wereldhuis
Wereldvenster
Werkgroep Haagse Kracht



Den Haag, november 2019

Geacht College van Burgemeester en Wethouders, leden van de Gemeenteraad van Den Haag,

Met veel genoegen bieden wij U dit jaar onze achtste Inspiratienota over armoede in Den Haag aan ter gelegenheid van de begrotingsbehandeling.

Delen Achter De Duinen is een netwerk van alle Haagse organisaties die zich inzetten voor Haagse mensen in armoede. Armoede heeft te maken met onvoldoende middelen, uitsluiting, onzekerheid en schaamte. In de ergste vorm hindert het zelfs de menselijke ontwikkeling. DADD zet zich daarom in voor:

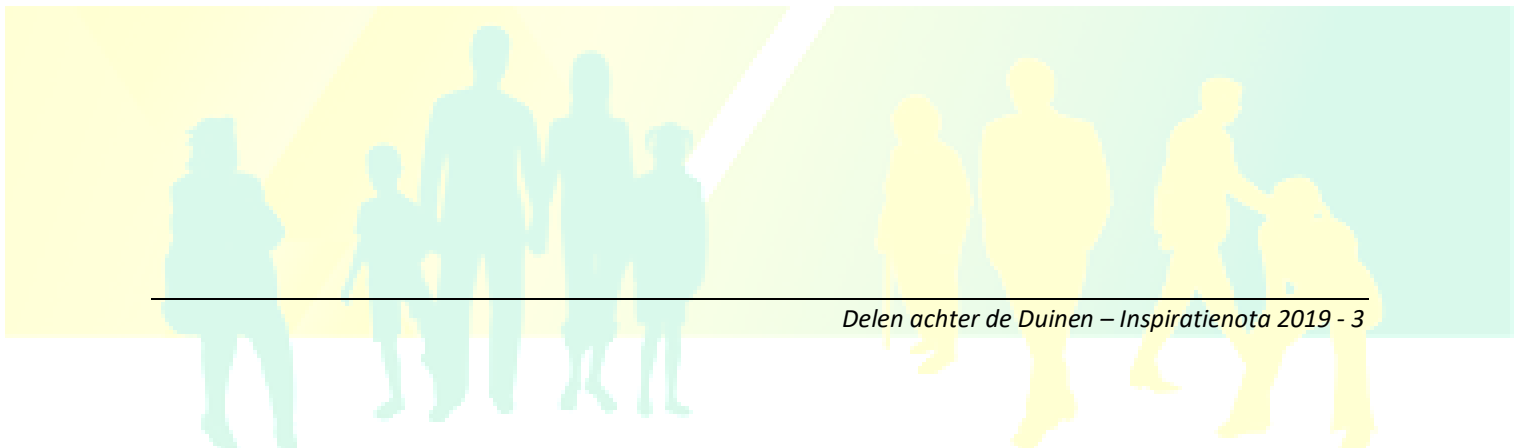
1. Het op de kaart zetten van armoede;
2. Het bestrijden van armoede;
3. Het creëren van gelijke kansen, zodat iedereen tot zijn recht kan komen.

Mensen in armoede zijn mensen in een kwetsbare positie. Als samenleving hebben wij de plicht om ook voor hen fatsoenlijke woningruimte te bieden. Dit geldt des te meer voor de dak- en thuislozen. Deze inspiratienota heeft maar een onderwerp: woningnood. Diverse organisaties kijken elk vanuit hun eigen invalshoek naar dit probleem en dragen oplossingen aan. Zij doen dit aan de hand van vier vragen:

1. Wat is het belangrijkste probleem als het gaat om wonen?
2. Wat zijn daarvan de gevolgen voor hun achterban of doelgroep?
3. Wat zien zij als oorzaken voor hun problematiek?
4. Wat willen zij veranderen?

Met vriendelijke groet, namens het platform “Delen Achter de Duinen”:

Henk Baars, Yvonne-Louise Beyerling, Henriëtte Boerma, Elly Burgering, Viktor Loomans, Henny van der Most en Ronald van der Spiegel



Inhoudsopgave

Inleiding	5
Wonen is een mensenrecht	5
Probleemanalyse	6
Ontwrichting en ontworteling	6
<i>Een casus</i>	7
De dak- en thuislozen	7
Dakloos	7
Daklozen en thuislozen	7
Thuislozen	8
BRP inschrijving	8
Huurschulden	8
Hypotheekschulden	8
Jongeren en de woningmarkt	9
Ouderen en de woningmarkt	10
Andere problemen in samenhang met het woningtekort	10
Mismatch aanbod en vraag	10
Psychische problematiek	11
Andere oplossingen	11
Samenwerking met andere gemeenten	11
Aangepaste woonvormen	12
Leegstaande panden	12
Migratie	12
Urgentieverklaringen	12
Nutsvoorzieningen en duurzaamheid	12
Energiearmoede	13
Afsluitingen	13
Duurzaamheid	13
Groene daken	14
Financiering	14
Diversen	14
Verhuurdersheffing	14
Kostendelersnorm en woningdeling	14
Housing first en tiny houses	15
Het InterKerkelijke Woningbureau	15
Slotopmerkingen	15

Inleiding

In onze nota 2018 wijdden wij een belangrijke paragraaf aan Wonen. Tot nog toe is er geen armoedebrief gepubliceerd waarin dat in andere jaren wel gebruikelijk was. De armoedebrief werd o.a. gezien als reactie op de jaarlijkse inspiratienota van Delen Achter De Duinen. Wij tasten goeddeels in het duister omtrent gevoerd beleid op dit punt en dit punt niet alleen. Niet alleen daarom maar ook vanwege de grote urgentie die gevoeld wordt rond het onderwerp Wonen willen wij er opnieuw aandacht aan besteden. Dat er gewerkt is aan het idee meer sociale huurwoningen te bouwen, is duidelijk te concluderen aan de hand van het convenant in Zuid West, maar dit is verregaand onvoldoende om aan de dringende vraag te voldoen. Wij kregen geen reactie op ons voorstel de huurprijzen los te koppelen van de WOZ waarde. Zeer dringend nodig daar de WOZ waarde weer omhoog zal gaan. Ook onze voorstellen om het puntenstelsel opnieuw te bezien blijven vrome wensen. Al met al is de crisis op de woningmarkt fors toegenomen en de maatregelen die genomen zijn veel te beperkt. Soms bekruipt Delen Achter De Duinen het gevoel dat vele mensen en instituties die (vrijwillig) werkzaam zijn op dit terrein vastlopen. Vastlopen in de vele systemen die er zijn en geen zicht meer ontwikkelen op de oplossingen gezien de grote complexiteit. Gevolg is dat sociale zekerheid dikwijls sociale onzekerheid is.

Wonen is een mensenrecht

Drie citaten die van toepassing zijn op wonen en huisvesting:

Universele Verklaring van de Rechten van de Mens, artikel 25, lid 1:

“Eenieder heeft recht op een levensstandaard, die hoog genoeg is voor de gezondheid en het welzijn van zichzelf en zijn gezin, waaronder inbegrepen voeding, kleding, **huisvesting** en geneeskundige verzorging en de noodzakelijke sociale diensten, alsmede het recht op voorziening in geval van werkloosheid, ziekte, invaliditeit, overlijden van de echtgenoot, ouderdom of een ander gemis aan bestaansmiddelen, ontstaan ten gevolge van omstandigheden onafhankelijk van zijn wil”.

De Nederlandse Grondwet, artikel 22, lid 2:

“Bevordering van voldoende **woongelegenheden** is voorwerp van zorg der overheid”.

Het is zonder meer duidelijk dat de overheid, dus ook de gemeente Den Haag, de plicht heeft om voor voldoende huisvesting te zorgen. Het is ook zonder meer duidelijk dat de gemeente Den Haag moeite heeft om deze wettelijk vastgelegde verplichtingen na te komen.

In de afgelopen tijd is het aantal daklozen verdubbeld. Onder hen ook veel jongeren en daarbij zijn dan de spookburgers/-jongeren niet inbegrepen. Er zijn al een aantal projecten gestart maar omdat er steeds meer daklozen bijkomen, blijft het te weinig.

Inmiddels zijn er steeds meer wantoestanden. Jonge gezinnen bij de grootouders op zolder, jonge mensen die maar blijven thuis wonen, gezinnen die een veel te kleine woning bewonen omdat ze buiten de sociale sector vallen en slechts de onderkant van de vrije sector kunnen betalen terwijl kopen ook steeds moeilijker wordt.¹

Wethouder Bert van Alphen (Maatschappelijke opvang): "Iedereen in Den Haag verdient de

¹ Zie pagina's 7 en 8 voor de definitie van respectievelijk dakloosheid en thuisloosheid.

zorg en begeleiding die nodig is om mee te kunnen doen. Daar hoort ook het hebben van een eigen bed en een eigen 'thuis' bij".

DADD onderschrijft volledig wat onze wethouder stelt. Om dat waar te maken, zien wij vier prioriteiten:

Prioriteit 1: de belangrijkste prioriteit is *housing first*, het helpen van daklozen aan een woning.

Prioriteit 2: de een na belangrijkste prioriteit is de huisvesting van thuislozen.

Prioriteit 3: bouw sociale huurwoningen.

Prioriteit 4: denk out-of-the-box.

Dit wordt in het vervolg uitgewerkt.

Probleemanalyse

Er zijn veel problemen op het gebied van huisvesting. DADD komt niet met een uitputtende analyse. Dit is ook niet nodig omdat vrijwel dagelijks de media hun analyses aan de orde stellen. Maar in het kort:

- Jongeren kunnen geen Starterswoning huren of kopen;
- Uitstroom middenklasse naar hoge inkomen is onmogelijk wegens onbetaalbare woningen, een hypotheek van 800-1000 euro is niet te betalen voor de meeste mensen;
- Jongeren blijven te lang thuis inwonen, door de generatiekloof is er grotere kans op conflicten;
- Er is te weinig woningaanbod voor huurders met een laag inkomen. Denk aan 55+ - Woningen, Starterswoningen en Doorstroomwoningen voor jong en oud. Het aanbod is te klein en veelal onbetaalbaar voor de verschillende doelgroepen;
- Er zijn te weinig betaalbare huizen voor jong en oud. Goedkopere woningen voor de middenklasse om de doorstroom te stimuleren zijn er niet;
- De verhuurdersheffing is een obstakel voor de corporaties om meer sociale huurwoningen te bouwen;
- Vastgoedeigenaren kopen steeds meer panden op en vragen na verbouwing extreem hoge huurprijzen. De onderwereld lijkt hier de bovenwereld te raken;
- Het stikstofpercentage zorgt voor onvoorziene problemen;
- De bouwsector heeft te weinig capaciteit. De gemeente kan mede investeren aan de opleiding van bouwvakkers die toeleidt tot de bouwsector in samenhang met een werkgelegenheidsprogramma.

Ontwrichting en ontworteling

Het woonprobleem is niet alleen een lokaal probleem en zou, volgens ons, niet alleen vanuit woningmarktperspectief bekeken moeten worden. Het gaat ons om de gevolgen van het woningmarktbeleid; deze zijn vooral sociaal. Door het vooral bouwen voor de 'middenklasse' en de reeds bestaande problemen van huurachterstanden en allerlei vormen van schulden bij het betalen van de basisbehoeften, zijn de volgende punten aandacht van zorg:

1. **Ontwrichting** van (sociale) netwerken die mensen hebben opgebouwd, waardoor ze niets meer hebben om op terug te vallen in de (nieuwe) vreemde omgeving als gevolg van het wegtrekken van mensen met lagere inkomens uit buurten die steeds hogere

- huren krijgen door het hogere aanbod van koopwoningen en huurwoningen in het hogere inkomenssegment;
2. **Ontworteling** van veelal kinderen, jongeren die geboren zijn in een, voor hen, bekende omgeving. Ze raken vrienden kwijt, verandering van school - sportvereniging, omzien naar misschien een nieuwe school of baan vanwege enorme afstanden vaak door gedwongen verhuizing, met als gevolg schooluitval, uitsluiting, moeite met aanpassen om geaccepteerd te worden in de nieuwe omgeving. Nieuwe vrienden maken is vaak lastig, wat kan leiden tot vereenzaming, omdat men moeilijk aansluiting kan vinden, om geaccepteerd te worden, met als risico te vervallen in criminaliteit,. Men voelt zich ontheemd;
 3. **Niet alleen de hogere huren**, ze moeten meestal genoeg nemen met minder dan wat zij achterlaten, inclusief hogere reiskosten dus extra uitgaven. Ook kan de veelal kleinere ruimte waar men genoeg mee moet nemen spanningen veroorzaken binnen een gezin;
 4. **Het niet kunnen tegenhouden** van sloopplannen om plaats te maken voor nieuwe (duurdere) woningen. Denk maar wat de rechter onlangs in Rotterdam heeft besloten wat betreft de Afrikaanderwijk;
 5. **De optie renovatie** wordt helaas haast niet meer toegepast, het wordt rigoureuze sloop, terwijl de te slopen objecten nog in goed bewoonbare staat verkeren. Het aantal woningen dat verrijst, staat totaal niet in verhouding met de gesloopte aantallen;
 6. **Er zijn geen of minder sociale huurwoningen beschikbaar**, waardoor men zich af vraagt waar de vele bewoners die gedwongen moeten verhuizen terecht moeten komen.

Een casus

De r.-k. broeders van Maastricht (Stadsklooster) vertellen dat zij omkomen in de aanvragen voor huisvesting. Heel veel mensen kloppen aan bij hen om te komen wonen in het Stadsklooster. Redenen: de hoge huren, gebrek aan sociale huurwoningen, geen doorstroming van ouderen (naar bijvoorbeeld kleinere huizen of verzorgingshuizen), eisen die mensen aan woning stellen (jongeren willen zelfstandig wonen en niet langdurig faciliteiten delen met anderen).

De dak- en thuislozen

De zorgen rondom wonen, zoals beschreven in bovenstaande analyse, willen we ook nog toespitsen naar een aantal bijzondere groepen in de Haagse samenleving: dak- en thuislozen en jongeren.

Dakloos

Dakloosheid is geen simpel begrip. Mensen worden dakloos door heel verschillende oorzaken. Psychosociale problematiek, verslavingen, huiselijk geweld, werkloosheid, geldgebrek, scheidingen onaangepast gedrag, detentie en vaak combinaties van deze elementen kunnen leiden tot dakloosheid. Ook is er een verschil tussen dakloosheid en thuisloosheid.

Daklozen en thuislozen

De term dakloosheid wordt meestal gebruikt voor mensen die permanent op straat zwerven en (veelal) van de maatschappelijke opvang gebruik maken. Deze groep is voor een deel bekend bij de instanties omdat zij zich in het kader van de WMO hebben laten registreren bij een gemeente. Deze groep kenmerkt zich vaak door een bredere sociale problematiek. Een

beperkt aantal daklozen heeft zelf gekozen voor deze manier van leven en ontwijkt registratie of sociale zorg.

Thuislozen

Thuisloos is een lastig te definiëren begrip. In essentie gaat het om mensen die geen eigen woning hebben maar wel ergens kunnen inwonen. Dit kan een tijdelijke situatie zijn.

BRP inschrijving

Voor alle groepen dak- en thuislozen is het van belang dat zij bij een gemeente zijn ingeschreven in de basisregistratie personen (BRP). Dat kan niet op het woonadres van een familielid of bekende want dan is men niet meer dak- of thuisloos. Om toch ingeschreven te kunnen zijn, wordt gebruik gemaakt van een zogeheten wettelijk “briefadres” op grond van de wet BRP. Dat mag geen verblijfadres zijn maar dient als postadres zodat overheidsinstellingen de betrokkene kunnen bereiken.

Inspiratie: geef als gemeente structureel aan iedereen die dak- of thuisloos is een postadres. Breng dit met een postbusnummer onder de stads(deel)kantoren. Zorg daarna voor doorzending naar een plaats waar de dak- of thuisloze dagelijks toegang kan hebben tot zijn of haar post. Houdt bij dit alles rekening met een reactietermijn van ten minste vier weken.

Inspiratie: maak met dak- en thuislozen afspraken hoe zij het best kunnen worden bereikt.

Huurschulden

Er zijn vele mogelijke oorzaken waarom mensen hun huur niet meer kunnen betalen. Er volgt te vaak huisuitzetting door hun huisbaas.

Inspiratie: laat geen huisuitzettingen meer toe. Betaal als gemeente de huurschuld aan de huisvester. Pak samen met de huurder de oorzaken van de huurachterstand aan. Stel deelname aan schuldsanering als voorwaarde aan het overnemen van de huurschuld. Hier dient de gemeente een leidende rol in te hebben. Indien de huur t.o.v. het inkomen te hoog is, moet verhuizing naar een goedkopere woning een optie zijn.

Hypotheekschulden

Er zijn vele mogelijke oorzaken waardoor mensen hun hypotheek niet meer kunnen betalen. Er volgt na wanbetaling i.h.a. executieverkoop van het huis door de hypotheekverschaffer.

Inspiratie: laat geen executieverkoop van huizen meer toe. Betaal als gemeente de hypotheekschuld aan de hypotheekverschaffer. Pak vervolgens de oorzaken van de hypotheekachterstand aan samen met de schuldenaar. Stel deelname aan schuldsanering, samen met de gemeente, als voorwaarde aan het overnemen van de hypotheekschuld. Indien de hypotheek t.o.v. het inkomen te hoog is, dan moet verhuizing naar een goedkopere woning een optie zijn. Onderzoek welke huur de schuldenaar wel kan opbrengen. Laat als het enigszins mogelijk is de schuldenaar tegen die huur in zijn woning blijven wonen.

Waarschuwing: bij de milieunorm-casuïstiek bleek dat de Nederlandse rechter de overheid kan houden aan internationale verdragsverplichtingen. Het wachten is op de eerste dakloze die de weg langs de rechterlijke instituties op gaat om adequate huisvesting af te dwingen onder verwijzing naar de Nederlandse Grondwet en de Universele Verklaring van de Rechten van de Mens.

Jongeren en de woningmarkt

Hoe kunnen we de woningmarkt voor jongeren verbeteren?

Het aantal dakloze jongeren (18-30 jaar) is tussen 2009 en 2018 verdriedubbeld. Een groot deel van deze jongeren heeft vroeger jeugdhulp gehad. Doordat de hulp vaak afgesloten wordt voordat jongeren echt op eigen benen kunnen staan raken veel van deze jongeren dakloos. Jong Doet Mee! het platform van jongerenraden uit de gespecialiseerde jeugdhulp en jongeren met ervaring in de jeugdhulp wil graag dat er meer kamers en zelfstandige woningen komen voor jongeren uit de jeugdhulp. Veel van deze jongeren wonen al langere tijd niet meer thuis en kunnen niet terug naar huis als zij 18 jaar worden en bijvoorbeeld uit de gesloten hulp komen. Waarom kunnen er voor studenten de afgelopen jaren heel veel nieuwe kamers en zelfstandige eenheden worden gebouwd en voor jongeren uit de jeugdhulp niet?

Onze **inspiratie** voor de jongerenhuisvesting:

1. **Preventie:** Laat jongeren uit de jeugdhulp niet los als zij 18 jaar zijn, maar regel dat “de Big Five” eerst geregeld zijn. Dat betekent dat jongeren een dak boven hun hoofd hebben, school of werk, voorbereid zijn op hun financiële zelfstandigheid en iemand hebben die ze helpt als ze dat niet zelf kunnen, vanwege een te beperkt sociaal netwerk;
2. **Zorg voor een gedifferentieerd aanbod** voor alle jongeren uit de jeugdhulp die niet meer thuis kunnen wonen. Dit kunnen ‘zelfstandige’ kamers zijn of kamers in projecten/complexen met studenten of ouderen of huizen die aan groepen jongeren die bevriend zijn met elkaar verhuurd worden of er wonen met een hoofdbewoner die ervaringsdeskundige is. Maar ook zelfstandige goedkope huisvestingsmogelijkheden met begeleiding op maat;
3. **Reserveer de goedkoopste HAT eenheden** voor jongeren uit de jeugdhulp. Zij hebben vaak weinig te besteden en zijn echt aangewezen op de goedkoopste woningen;
4. **Zorg dat nog thuiswonende jongeren niet op straat komen te staan** als zij 21 jaar zijn en hun ouders een uitkering hebben. Door de kostendelersnorm zetten veel ouders jongeren uit huis. Het selectief toepassen van de kostendelersnorm is toegestaan door de staatssecretaris van Sociale Zaken en Werkgelegenheid. De gemeente Den Haag kan en moet dit veel vaker toepassen dan ze nu doen. Ook zou de gemeente ouders en jongeren kunnen voorbereiden op deze maatregel en met hen in gesprek gaan welke mogelijkheden er zijn voor hen om de korting te vermijden;
5. **Zorg voor woonconsulenten** of -makelaars die jongeren en jeugdhulpverleners kunnen adviseren wat voor hen de beste manier is om aan woonruimte te komen. Voor ouderen zijn er dergelijke consulenten, jongeren hebben die ook nodig. En in alle wijken zouden er doorstroommakelaars moeten komen;
6. **Zorg dat jongeren uit de jeugdhulp** een aantal jaren kunnen blijven wonen in hun (onzelfstandige) eenheid (een soort campuscontract waarbij zij aangeven dat zij begeleiding op maat accepteren). En dat zij nog gewoon als starter kunnen blijven reageren op Woonnet;

7. **Organiseer een convenant** tussen gemeente, jongeren, woningbouwcorporaties en hulpverleningsinstellingen over jongerenhuisvesting. In Utrecht is er al een;
8. **Investeer in het ontwikkelen van nieuwe woonvormen:** Kamers met aandacht (Utrecht), ervaringshuizen (Utrecht), eigen gezamenlijk huis voor vier jongeren die begeleiding krijgen van Anton Constandse (Den Haag), Onder de Pannen (Amsterdam);
9. **Organiseer het delen van sociale huurwoningen** om snel meer mensen te huisvesten. Dit is een mogelijkheid die elders in Nederland gebruikt is voor het huisvesten van duizenden statushouders in 2016. Waarom zouden duizenden dakloze (jonge) alleenstaande mensen niet in aanmerking komen voor woningdelen? Dit zijn mogelijkheden die nu nog veel te weinig benut worden door gemeenten.

Ouderen en de woningmarkt

Ouderen zitten vaak in te grote woningen; er vindt weinig doorstroming plaats. Zij zitten ook veel langer in hun woningen omdat de uitstroom naar zorginstellingen te verwaarlozen is. Ouderen, vooral alleenstaande, hebben steeds meer hulp nodig bij onderhoud van de te grote woning.

Vanuit een hulppost in Moerwijk wordt opgemerkt dat er een groeiend aantal alleenstaande ouderen om financiële redenen op kamers zijn gaan wonen. Het is nog geen groot aantal, maar het is opvallend omdat je op oudere leeftijd toch echt in een ruimere woning moet kunnen wonen dan in een kamer.

Inspiratie: zet woonconsulenten in. Zij zouden een effectief gesprek moeten aangaan met ouderen. Daarin kunnen zij de mobiliteitsmogelijkheden en de medische voorzieningen/instanties bij de nieuwe woning uitleggen. Veel ouderen zijn bang om hun moeizaam door de jaren heen opgebouwde netwerk te verliezen. Help hen met het behouden en eventueel uitbouwen van hun netwerk.

Inspiratie: promoot kamerbewoning door jongeren bij ouderen die niet willen of kunnen verhuizen. Maak dit uitkeringstechnisch mogelijk.

Andere problemen in samenhang met het woningtekort

Mismatch aanbod en vraag

Kleine en gehorige woningen, dicht op elkaar; dit kan stress en spanning veroorzaken voor bewoners; meer jongeren die buiten hangen, vanwege te weinig privacy in huis en nauwelijks plekken waar jongeren met elkaar iets kunnen doen (lieftst onder begeleiding); kans op vernieling en gevaar voor verleiding van drugs en kleine criminaliteit, kan voor kinderen die huiswerk willen maken negatieve gevolgen hebben. Positief: meerdere mensen overdag buiten op pleinen (als die er genoeg zijn): levendige sfeer en mogelijkheid anderen te ontmoeten.

Inspiratie: We pleiten voor meer plekken als de bibliotheek in de Schilderswijk waar jongeren, met name meiden, rustig en veilig hun huiswerk kunnen maken.

Wonen in portiekwoningen, waar niemand zich verantwoordelijk voelt voor de gezamenlijke ruimte. Gevolg: vernieling in het trapportaal, lampen doen het 's nachts niet meer, onveiligheid etc.

Inspiratie: vraag de woningbouwverenigingen om portiekgesprekken te voeren. Vraag daarin om minstens een persoon die zich verantwoordelijk voelt voor het melden van gebreken, overlast door vuilnis etc.

Grofvuil op straat; of overvolle afvalbakken. Wordt niet snel opgehaald, ook niet na melding aan gemeente, werkt meer vervuiling in de hand en minder leefbare en minder veilige buurt.

Inspiratie: haal vaker het (straat)vuil op.

Psychische problematiek

Ook voor mensen met een psychische kwetsbaarheid is het gebrek aan betaalbare woningen in Den Haag een probleem. Het huidige beleid is erop gericht om mensen die nu beschermd wonen in de komende jaren te laten uitstromen naar een vorm van zelfstandig wonen met begeleiding. Deze uitstroom wordt bemoeilijkt door het gebrek aan betaalbare woningen in een omgeving waar mensen met een kwetsbaarheid zich veilig en welkom kunnen voelen. Velen staan daardoor lang op een wachtlijst staan.

Soms is het wenselijk te veranderen van wijk. De ervaring leert dat als veel mensen in een kwetsbare positie bij elkaar wonen, zij minder gemakkelijk omgaan met de andere bewoners van hun wijk. Spreiding van woningen is van belang.

Tot slot: door het gebrek aan geschikte woningen blijven jongvolwassenen met een psychische kwetsbaarheid soms langer wonen dan wenselijk is bij hun ouders. Dit kan tot spanningen leiden en tot uitputting van de mantelzorgende ouders.

Inspiratie: maak bestaande woningen geschikt voor groepswonen (vier mensen) met begeleiding.

Inspiratie: plaats dergelijke woningen in de hele stad; concentreer ze niet in een beperkt aantal wijken.

Andere oplossingen

In het vorige hoofdstuk beschreven wij de vele problemen die voort kunnen vloeien uit de huidige tekorten op de woningmarkt. In dit hoofdstuk dragen wij een aantal andere mogelijkheden aan om de problematiek aan te pakken. Zij staan in willekeurige volgorde.

Samenwerking met andere gemeenten

Er is geen onderlinge afstemming tussen gemeenten: Soms kan iemand die in een schuldhulpverleningstraject zit wel in Delft of Zoetermeer een woning vinden. Maar dan verliest deze persoon alle rechten op bijzondere bijstand uit Den Haag – nodig om bijvoorbeeld de borg en vloerbedekking te betalen. Maar omdat de betrokkene nog niet in de nieuwe gemeente woont, regelt deze ook niets. Bovendien moet hij of zij helemaal opnieuw starten met een schuldhulpverleningstraject, ook als iemand al bijvoorbeeld anderhalf jaar in de schuldhulpverlening zit. Dit is buitengewoon ontmoedigend. Waarom kunnen gemeenten mensen niet via een warme overdracht aan elkaar overdragen? Dit probleem speelt al jaren.

Inspiratie: werk samen met de buurgemeenten, ook bij de opvang van dak- en thuislozen.

Inspiratie: draag verhuizende mensen in de schuldhulpverlening ‘warm’ over en leg een procedure vast in een overeenkomst tussen omliggende gemeenten.

Aangepaste woonvormen

Huisjesmelkers kopen panden op en bouwen die om naar niet zelfstandige woonvormen. De gemeente is in wijken als Bouwlust zelf bezig met het ombouwen van sociale huurwoningen naar niet zelfstandige woonvormen. De vraag naar groepswonen neemt toe, maar particuliere initiatiefnemers zitten er keer op keer naast, want projectontwikkelaars zijn hen voor. Met als gevolg veel te hoge huur of koopprijzen, waardoor alleen vermogenden in aanmerking komen.

Inspiratie: ga als gemeente zelf als koper de woningmarkt op. Regel een voorkeursrecht.

Inspiratie: maak, waar er vraag naar is, groepswonen mogelijk.

Inspiratie: zet voor jongeren in kwetsbare posities aangepaste woonvormen in.

Leegstaande panden

In Den Haag staan veel panden geheel of deels leeg. Denk o.a aan de bovenétages van de winkels in de binnenstad.

Inspiratie: waar een bestemmingsplan het wonen in een geheel of deels leegstand pand tegenhoudt, wijzig dat bestemmingsplan.

Inspiratie: ga door met het ombouwen van kantoren naar woningen.

Migratie

Minder inwoners betekent minder vraag naar huizen. De gemeente kan en mag geen maatregelen opleggen om mensen de toegang tot Den Haag te ontzeggen. Ook kan en mag de gemeente niet mensen verplichten om naar elders te verhuizen. Maar aan hen vragen omdat vrijwillig te doen, mag wel.

Inspiratie: Zorg dat jongeren die in Friesland of Groningen willen wonen of andere plaatsen in Nederland waar sprake is van leegloop daar naar toe kunnen verhuizen. Voor jongeren die bijvoorbeeld verslaafd zijn geweest of in het criminele milieu hebben gezeten kan het heel fijn zijn om op een andere plek opnieuw te beginnen. Ook voor andere groepen zoals dakloze gezinnen met ouders die geen werk hebben kan dit een oplossing zijn. De gemeente zou hen dan moeten helpen en afspraken maken met de andere gemeenten over de kosten. Dat is in ieder geval goedkoper dan een opvangplek onnodig bezet houden.

Urgentieverklaringen

Woningzoekenden dienen om hun urgentieverklaring te behouden, wekelijks te reageren op woningen. Dit is teveel vragen van mensen met psychische problematiek en van dak- en thuislozen.

Inspiratie: kijk naar de achtergrond van de woningzoekenden.

Inspiratie: leg bij mensen in kwetsbare posities niet alle verantwoordelijkheid bij hen maar help ze.

Nutsvoorzieningen en duurzaamheid

Bij een goede en betaalbare huisvesting horen ook goede en betaalbare nutsvoorzieningen. DADD wil niet alleen huisuitzettingen voorkomen, DADD wil ook afsluitingen van de nutsvoorzieningen voorkomen. Een belangrijk aspect daarbij is het verlagen van de kosten van de nutsvoorzieningen.

Energiearmoede

Energiearmoede is nu al een probleem en wordt door de energietransitie een groter probleem als we geen maatregelen nemen voor de mensen met een laag inkomen (bijstandsniveau). De energiekosten stijgen terwijl veel sociale woningen en goedkope particuliere woningen slecht geïsoleerd zijn. De woningkosten nemen daardoor toe. Goede huisvesting wordt zo voor steeds meer mensen onbetaalbaar. Het risico op afsluiting of dakloos worden neemt toe. De drempel om van dakloze naar een huurwoning te gaan, wordt groter.

Ter toelichting: Volgens de gemeente Den Haag heeft 1 op de 5 huishoudens te maken met hoge schulden of loopt het risico daarop. Den Haag staat volgens het CBS met een aandeel van 13,8 % van de huishoudens met een laag inkomen op de vijfde plaats van de gemeenten met de hoogste aandeel huishoudens met een inkomen lager dan de laagste inkomensgrens (bijstandsniveau). De energietransitie vraagt een bijdrage van iedereen. Het Planbureau voor de Leefomgeving verwacht dat ten minste 18 procent van de huurders door de energietransitie het gevaar loopt de kosten van hun huisvesting niet te kunnen betalen.

Energietransitie is onuitvoerbaar bij heel veel sociale woningbouw: zij kunnen bouwtechnisch niet van het gas af en kunnen niet op aardwarmte. Huizen slopen en nieuwe bouwen is een ernstige bedreiging van de huidige woningvoorraad.

Inspiratie: zorg dat de energierekening lager wordt. Help mensen met een laag inkomen met energiebesparende materialen, zoals radiatorfolie aanbrengen. Stimuleer gedragsverandering zodat hun energierekening lager wordt. Doe dat met een methode die past bij de doelgroep met persoonlijk maatwerk in hun huishouden.

Inspiratie: installeer prepaidmeters. Energie is een eerste levensbehoefte. Onderdeel van een goede huisvesting is aansluiting op nutsvoorzieningen. Zorg dat prepaidmeters beschikbaar komen voor huurders met een laag inkomen, zodat afsluiting van de energie wordt voorkomen.

Afsluitingen

Onderdeel van een goede huisvesting is aansluiting op nutsvoorzieningen. Helaas komt het regelmatig voor dat mensen worden afgesloten van water en energie. In 2009 werd toenmalig wethouder Henk Kool door de voltallige gemeenteraad van Den Haag opgeroepen in convenanten met leveranciers van water en energie af te spreken dat er geen afsluitingen meer zouden voorkomen. Daar is nooit uitvoering aan gegeven.

Inspiratie: laat geen afsluitingen meer toe. Betaal als gemeente de schuld aan de leverancier van water- en/of de energieleverancier. Pak samen met de leverancier(s) de oorzaken van de achterstand aan. Stel deelname aan schuldsanering als voorwaarde aan het overnemen van de schuld(en).

Duurzaamheid

Hoe mooi zou het zijn als juist op niet zo duurzame sociale huurwoningen gesubsidieerde zonnepanelen geplaatst worden! Dan kunnen de energielasten van de bewoners flink omlaag worden gebracht, terwijl ook een bijdrage wordt geleverd aan CO2-reductie. Uiteraard zou het nog beter zijn de woningen ook goed te isoleren.

Inspiratie: help als gemeente de huisvesters financieel bij het plaatsen van zonnepanelen. Geef daarbij prioriteit aan sociale woningen.

Inspiratie: help als gemeente de huisvesters financieel bij het isoleren van woningen. Geef daarbij prioriteit aan sociale woningen.

Groene daken

Energietransitie is vaak niet mogelijk. Een alternatief is het vergroenen van daken. Daar zijn veel voordelen aan verbonden:

- Betere isolatie met als gevolg een lagere energierekening;
- Het binnenklimaat wordt opmerkelijk beter: 's winters warmer, 's zomers koeler;
- Goed voor wateropvang en maakt de stad als geheel koeler;
- Goed voor insecten en vogels;
- Aanleg groene daken is goed voor de werkgelegenheid.

Inspiratie: bevorder de aanleg van groene daken. Geef daarbij prioriteit aan sociale woningen.

Financiering

Hoewel veel van de hier voorgestelde maatregelen zich zelf op de langere termijn zullen terug betalen, ook hier zal de kost voor de baat uitgaan.

Inspiratie: gebruik de opbrengst van de verkoop van de Eneco-aandelen voor de voorfinanciering van de hier voorgestelde maatregelen.

Diversen

Verhuurdersheffing

De woningbouwcoöperaties dienen elk jaar de zogenaamde verhuurdersheffing aan de landelijke regering over te maken. Deze heffing was ooit bedoeld om de tekorten op de landelijke begroting op te vangen. Er is nu al jaren achter elkaar een overschot op de landelijke begroting, waardoor de noodzaak tot de verhuurdersheffing is weggefallen. Door deze heffing hebben de woningcoöperaties minder geld ter beschikking om sociale huurwoningen te bouwen en hun bestaande woningvoorraad te onderhouden.

Inspiratie: de gemeente Den Haag dient zich in samenwerking met anderen gemeenten in te zetten voor de afschaffing van de verhuurdersheffing. Zolang die heffing bestaat, dienen gemeenten, dus ook Den Haag, zich in te zetten om overheveling van de landelijke verhuurdersheffing naar de gemeenten als geormerkte gelden voor sociale woningbouw mogelijk te maken. Eventueel kan dit via een landelijk fonds sociale woningbouw.

Kostendelersnorm en woningdeling

Bijstandsgerechtigden die gaan samen wonen worden gekort op hun uitkering. Het gevolg is dat personen die zouden willen samenwonen dat niet doen en zo woningen 'bezet' houden. Ook het ter beschikking stellen van een logeerkamer aan een kamerzoekende wordt zo ontmoedigd. Gemeenten hebben echter de mogelijkheid om van de kostendelersnorm af te wijken.

Inspiratie: pas als gemeente de kostendelersnorm met mate toe.

Housing first en tiny houses

Een goede eerste stap om dak- en thuislozen te helpen om hun leven weer in de rails terug te krijgen, is *housing first*, hun een huis te geven. Vanuit die situatie kan de verdere hulpverlening worden ingezet (aankpak verslaving, schulden, psychische en fysieke problematiek).

Tiny houses zijn prefab producten. Zij zijn makkelijk op te bouwen, terug af te breken en elders opnieuw op te bouwen. Zij zijn stikstof en milieuvriendelijk. *Tiny houses* zijn een uitstekende oplossing om zoveel mogelijk woningzoekenden snel een onderkomen te bieden. Zij vormen een waardiger huisvesting dan de nachtopvang.

Daarnaast zijn zij geschikt als (eerste) huisvesting van jongeren en studenten.

Inspiratie: zet *tiny houses* in als eerste stap naar een reguliere eigen woning. Bouw *tiny houses* waar er maar plaats is. Wijzig desnoods bestemmingsplannen om dit te realiseren.

Het InterKerkelijke Woningbureau

In 2012 besloot de gemeente Den Haag om de subsidie aan de Stichting Interkerkelijke Commissie Woonruimtebemiddeling (IKW) stop te zetten. Dit leidde tot de beëindiging van een instelling, die op min of meer adequate wijze in allerlei moeilijke gevallen kon voorzien. De gemeente zei indertijd dat zij dat zelf wel verder kon doen, maar dat blijkt in de praktijk niet het geval.

De Stichting IKW was een kleine, laagdrempelige, particuliere organisatie die opkwam voor mensen met een dringend en/of acuut woonprobleem. Hierbij kon het gaan om dak- of thuislozen, overbewingssituaties, mensen die uit de gevangenis kwamen, of acute woonnood door relatieproblematiek. De IKW hielp voorkomen dat er mensen tussen wal en schip vielen en op straat belandden.

Woningzoekenden kwamen zelf naar het IKW of werden er naar verwezen door onder meer:

- algemeen maatschappelijk werk;
- penitentiaire instellingen;
- reclassering;
- advocatenkantoor Torenstraat (voormalig Bureau Rechtshulp);
- Instituut Sociaal Raadslieden.

De verwijzers stelden dat het IKW nuttig werk deed. Volgens hen waren er in Den Haag geen andere organisaties die vergelijkbare diensten aanboden. Sterke punten waren vooral de deskundigheid op het gebied van woonruimteverdeling/-bemiddeling, de laagdrempeligheid en het netwerk dat zich uitstrekt tot voorbij de gemeentegrenzen. De verwijzers stelden niet aan woningdistributie en -bemiddeling te doen. Zij hadden en hebben hiervoor niet de vereiste deskundigheid in huis.

DADD constateert dat er nog steeds geen adequate vervanging is voor het IKW. DADD constateert ook dat er nog steeds behoefte is aan de door het IKW verrichte werkzaamheden.

Inspiratie: Doe samen met voor de hand liggende partners een onderzoek naar het opnieuw in het leven roepen van het concept van het IKW.

Slotopmerkingen

Het zal duidelijk zijn dat oude tijden herleven. Tijden van woningnood, maar wij worden daar bepaald niet nostalgisch van. Velen herinneren zich nog de verhalen van vroeger dat het gewoon was dat je bij je ouders in ging wonen en slechts de schuifdeuren dichtdeed om nog enige privacy te hebben. In de naoorlogse periode kon men nog enig begrip opbrengen voor

het gebrek aan materiaal en financiën, maar in deze tijden is dat begrip er niet meer. Immers er is een fors begrotingsoverschot bij de Rijksoverheid. Het ontbreekt nu aan planning en een vooruitziende blik. DADD is er zeer voor in om over tal van problemen, maar vooral over oplossingen in gesprek te gaan.

Platform Delen achter de Duinen
November 2019

