

Een zwartboek over  
**de wooncrisis in Zutphen**

November 2021

## Voorwoord

Beste lezer,

Welke leeftijd had u toen u uw ouderlijk huis verliet? De kans is groot dat dit was toen u ging studeren. Ik ben 25 jaar en woon nog altijd op zolder bij mijn ouders. Ik zou graag een eigen leven beginnen, en ik denk dat mijn ouders daar inmiddels ook wel aan toe zijn, maar in Zutphen is simpelweg geen woning te vinden. Met mij zijn er nog duizenden anderen Zutphenaren die last hebben van de wooncrisis. Hun leven staat op pauze. Ze kunnen geen woning vinden. Ze hebben te hoge woonlasten. Hun woning wordt tegen hun zin in gesloopt. Er is slecht onderhoud, of er is juist heel slecht gerenoveerd.

De SP voert al jarenlang acties met huurders en woningzoekenden. Al ver voordat de wooncrisis ook tot de middenklasse doordrong, en het daardoor ook door journalisten werd opgepakt, waren wij bezig met het organiseren van huurders en woningzoekende tegen de wooncrisis en het formuleren van alternatieven. De wooncrisis is al jarenlang het meest urgente probleem van onze samenleving; pas zeer recent wordt dat ook door de pers en politiek erkend.

Tijdens debatten over de wooncrisis waren de SP-gemeenteraadsleden dan ook regelmatig met stomheid geslagen. Als we vertelden over het gebrek aan sociale huurwoningen, was de reactie dat er 'genoeg' sociale huurwoningen zouden zijn en dat meer bijbouwen 'slecht' voor de gemeente zou zijn. Als we voorrekenden dat een basisschooljuf geen huis kan kopen in Zutphen, werd er gereageerd met hoongelach. Het bracht ons op het idee om dit zwartboek op te stellen. In dit zwartboek laten we bijna 50 Zutphenaren aan het woord die u vertellen over wat de wooncrisis voor hen betekent.

Na een korte analyse over de wooncrisis in Zutphen, treft u de bloemlezing van persoonlijke ervaringen. Alleen het aankaarten van problemen vinden wij niet genoeg, daarom komen we op de laatste bladzijden van dit zwartboek met ons alternatief.

Zoals gezegd: De wooncrisis is het meest urgente probleem van de samenleving op dit moment. Het zal daarom de belangrijkste inzet van de SP worden bij de verkiezingen. *Wij beloven de kiezer dat wij alleen opnieuw gaan besturen als er heel snel ten minste 1.000 betaalbare woningen bijkomen.* Dat kan alleen wanneer er een einde wordt gemaakt aan de marktwerking in de volkshuisvesting.

Met strijdbare groet,

Mart de Ridder

Fractievoorzitter SP Zutphen



## De analyse

De wooncrisis is niet het gevolg van een gebrek aan dure huizen; **de wooncrisis is het gevolg van een gebrek aan fatsoenlijke en betaalbare huizen**. Dat gebrek heeft alles te maken met de werking van de markt en foute politieke keuzes.

Dat gebrek heeft verschillende oorzaken. De lokale politiek koos er jarenlang willens en weten voor om alleen maar dure woningen te bouwen. Zutphenaren met een laag inkomen -paradoxaal genoeg vaak werkzaam in wat 'cruciale beroepen' zijn gaan heten- zijn aangewezen op sociale huurwoningen. Die zijn de afgelopen jaren vaak verkocht. Er is daardoor een **tekort aan betaalbare sociale huurwoningen**.

De mensen die wel een huurhuis hadden weten te bemachtigen, hadden ook weinig geluk. Zij kregen de afgelopen jaren te maken met **een ongekeerde stijging van de huurprijs**. Deze werden verhoogd om de winst van eigenaren te maximaleren of om de bizarre huurdersbelasting te betalen.

Steeds meer mensen worden zo gedwongen een huis te kopen. Zij treffen een **totaal op hol geslagen woningmarkt** waar bijna niemand nog tussen komt. In Zutphen werden de huizen in een jaar tijd 20,5% duurder. De prijzen van koopwoningen worden maximaal opgedreven door de werking van de markt. Toestroom van kopers met veel geld uit onder andere de Randstad stuwden de hoge prijzen enorm op.

Particuliere verhuurders en beleggers kopen woningen op om deze duur te verhuren, bijvoorbeeld aan starters die geen hypotheek kunnen krijgen vanwege een studieschuld. **Foute verhuurders maken misbruik van het tekort** dat ontstond, door kleine, krappe kamers te verhuren voor een maximaal bedrag. Steeds vaker doen ze dat illegaal. Door een gebrek aan handhavingsmiddelen hebben zij nog altijd vrij spel.

Gelukkig hebben we ook veel sociale huurwoningen in Zutphen. Woningcorporaties verhuren woningen voor een relatief betaalbare prijs. Het is goed dat zij de afgelopen jaren de huren maar beperkt verhoogd hebben. Maar ook zij hebben schuld aan de wooncrisis: de belangrijkste sociale woningcorporatie in Zutphen, Woonbedrijf Ieder1, besloot haar woningen zo snel en zo goedkoop mogelijk te renoveren, waardoor honderden huurders te maken kregen met **de gevolgen van mislukte renovaties**.

Boze tongen beweren dat de SP het probleem opklopt. Alsof we van een mug een olifant maken. Zij zeggen dat het wel meevalt met die wooncrisis. Zij zien het groeiende aantal mislukte renovaties als incidenten, zonder structurele oorzaak. Zij beweren dat er geen tekort aan betaalbare woningen is, maar dat er juist meer dure woningen bij moeten worden gebouwd. Zij beroepen zich daarbij op onderzoek van de woningcorporaties, waarin niet iedereen die een woning zoekt geregistreerd is als woningzoekende. Alleen mensen die ten minste 1 keer per jaar reageren op een woning, worden meegeteld als 'zoekend'. De enorme en groeiende groep die de hoop heeft opgegeven, omdat ze toch steeds teleurgesteld worden, wordt genegeerd. Dat zorgt voor **oneerlijke en onjuiste cijfers over de woningnood**, waar vervolgens wel beleid op gebaseerd wordt.

De beperkte hoeveelheid betaalbare woningen die de woningcorporaties kunnen verhuren, wordt ook nog eens op een oneerlijke manier verdeeld. Die manier van verdelen heet 'Passend Toewijzen'. De verdeling van de woningen wordt gedaan op basis van het inkomen van de huurder in plaats van op basis van de gezinsgrootte. Daardoor kan het gebeuren dat **gezinnen met veel kinderen in veel te kleine woningen moeten wonen**.



*Huurders bieden 'vergeet-me-nietjes' aan Woningcorporatiedirecteur Joke Hofman, om haar te helpen herinneren aan de belofte dat de problemen in hun woningen, die het gevolg zijn van een mislukte renovatie, worden opgelost.*



*De SP organiseerde onlangs gratis busvervoer voor huurders en woningzoekenden die naar de landelijke protesten tegen de wooncrisis wilden gaan.*

## **Wat Zutphenaren ons vertellen over de wooncrisis**

“Mijn dochter (34) woont met haar twee kinderen bij mij in. Ze woonden in Zwolle, maar konden na een scheiding geen eigen woning vinden. Elke keer krijgt een andere doelgroep voorrang. Zij krijgen geen urgentie en ze staat al jaren ingeschreven. Bijna in elke straat woont wel iemand die problemen heeft met het vinden van een woning.”

“Ik woon hier met plezier, maar de woningen zijn niet goed geïsoleerd.”

“Ik ben zelf momenteel student, en hoewel ik graag op mijzelf zou willen gaan wonen is het voor mij momenteel niet mogelijk om naast mijn studie genoeg te werken om een huurhuis te kunnen betalen. En zelfs als ik dat zou kunnen moet ik ook maar hoog genoeg op een lijst staan om een huis te kunnen huren. Ook ben ik bang dat ik straks na mijn studie in een kloof ga vallen waar ik te veel ga verdienen voor een sociaal huurhuis en te weinig om een ander huis te kunnen huren.”

“Woonbedrijf Ieder1 was eigenaar van mijn woning. Nu is het verkocht aan Nederwoon, een particuliere verhuurder. Ik had lange tijd lekkage. Dat werd pas na twee jaar opgelost. Ik betaal een hoge huur met hoge servicekosten en heb geen recht op huurtoeslag met deze hoge huur.”

“De buitenkant van de woning is prachtig, maar de binnenkant is belabberd.”

“Sinds de renovatie heb ik hogere lasten, want de huur is 30 euro gestegen, maar de kachel moet op 22 graden. Dat was voor de renovatie 19 graden. Verder laten voegen los, heeft de afzuigkap geen afvoer gekregen en heb ik ineens schimmel in mijn badkamer.”

“Het is gewoon heel moeilijk om te verhuizen.”

“Overlast, geen onderhoud, slechte renovatie. Kraan doet het niet, slechte verwarming, stroom is niet goed, warmte gaat niet weg. Ramen aan de voorkant kunnen niet open in de hele straat, daarom niet doortochten. Slecht contact krijgen met de woningbouw, klachten worden laat behandeld. Trapleuning breekt af, maar zit niet in het servicepakket. 660 euro huur. Overgegaan naar deze woning vanaf een andere woning, maar daar nu spijt van. De voorbeeldwoning klopte niet met wat we kregen.”

“Vooral voor jongeren die niet kunnen starten vind ik het een probleem. Heel erg vervelend dat jongeren gedwongen worden thuis te blijven wonen. Daardoor verslechterd vaak de situatie thuis met allerlei problemen van dien.”

“De hoogte van de huur en het slechte onderhoud is een schande!”

“Mijn vader kon door corona zijn huur in de binnenstad niet meer betalen. Hij is toen uit zijn huis gezet en bij zijn vriendin ingetrokken. Hij is al een half jaar op zoek naar een huis, maar hij komt er maar niet aan.”

“Geen aanbod voor nieuwe verhuurders. Belachelijk lange wachtlijsten. Stomme regels. Renovaties zijn vaak geen verbeteringen. Vaak te hoge huurkosten.”

“Sloop over 2 jaar, eigenlijk na 40 jaar fijn wonen. Zeggen ze zoek 't maar uit! Heel veel mensen met een sociaal inkomen zijn in een oude buurt afhankelijk van elkaar. Jammer dat woonbedrijf Ieder1 dit mogelijk maakt. De sloopplannen zetten 60 man met "urgentie" op de huurmarkt. Er is alleen heel weinig beschikbaar.”

“Huis wordt gesloopt komen 10 woningen minder terug. Mijn zus in de Vliegenstraat heeft problemen met de renovatie. Als er problemen zijn worden ze uitgesteld en wordt er alsnog niks gedaan.”

“Te lange wachtlijst bij sociale woningbouw en private sector is te duur.”

“Wegens nalatig zijn van de woningbouwvereniging de afgelopen 40 jaar moeten wij nu noodgedwongen onze woning uit. 40 jaar woonplezier weggevaagd zonder pardon. Dat doet verdriet en maakt boos. Daarbij komt dat de voortgang niet altijd is zoals we zouden wensen. Het betreft woningbouwvereniging Ieder1. Zij besluiten met een glimlach over projecten terwijl ze niet voelen wat het ons als bewoners doet.”

“Wij zijn al wat ouder, hebben een grote woning. Maar we kunnen niet doorstromen vanwege te hoge huren. Je kunt niet verhuizen, kleiner gaan wonen. Want dan wordt de huur veel hoger. Er zijn geen betaalbare seniorenwoningen.”





*Zutphense huurders hebben zich moeten verenigen in een ‘Huurdersverbond’ om af te dwingen dat de problemen in hun huis, als gevolg van een mislukte renovatie, werden opgelost.*



*Huurders aan de Buitensingel doopten hun straatnaam om tot ‘Uitbuitsingel’, omdat zij zich meer ‘pinautomaat’ voelen waar voortdurend geld van wordt gevraagd dan mensen in een woning.*

“Wij wonen met zes mensen in een 3 kamer woning. De woning is veel te klein, er is geen grotere woning beschikbaar.”

“Woningstarters kunnen bijna geen woning kopen. Het overbieden is absurd. Het drijft alleen maar de problemen op.”

“Helaas wordt ons huis gesloopt. Beloofd was een renovatie. Er zijn nauwelijks sociale huurwoningen in sociale sector. Wij zitten erg omhoog.”

“Er komen na de sloop 10 huizen minder terug met de bouw.”

“Mijn huis wordt gesloopt, ik leef in onzekerheid.”

“Ik krijg hier het gevoel dat we huizen bouwen voor het westen.”

“Ik maak mij zorgen over de toekomstige mogelijkheden van mijn kinderen qua wonen.”

“Ik heb geen koopwoning kunnen krijgen”

“Ik heb geboden op een woning, ik stond binnen 3 uur in de rij (dit was voordat het op Funda stond). Er is niks voor mijn vraagklasse ik houd nu een starterswoning daardoor bezet.”

“Vrienden van mij zelf die met goede banen en spaargeld moeten binnen 3 uur reageren op woningen en worden dan alsnog overboden.”

“Mijn dochter heeft een lange tijd moeten zoeken voordat ze aan de beurt zou komen voor een huurhuis. Uiteindelijk heeft ze een woning moeten kopen.”

“Ik heb zelf geluk gehad en een huis gekocht toen het nog kon. Ik ken een jong stel (25 jaar) die willen samenwonen, maar allebei nog gedwongen bij hun ouders wonen omdat ze onvoldoende inkomen hebben om iets te vinden dat ze kunnen betalen.”



“Er is weinig aanbod voor starters in Zutphen. Dat is al jaren een probleem. Nu met veel geluk heb ik na een half jaar iets kunnen vinden. Helaas lopen veel vrienden tegen hetzelfde probleem aan in Zutphen.”

“Twee jaar geleden had ik acuut een woning nodig. De makelaar zei toen over een appartement "nu gaan toehappen, voor jou 10 anderen" (Berkenlaan). Niet gedaan; nu een koopwoning. Gekochte huurwoning van een particuliere verhuurder.”

“Na het einde van mijn relatie heb ik mijn woning moeten verkopen. Ik sta al meer dan 6 jaar ingeschreven bij woningbouw, maar geen een keer aan de beurt geweest. Noodgedwongen een halfjaar bij mijn moeder moeten wonen voor ik het geluk had dat ik toch een woning kon kopen.”

“Uiteindelijk wil ik een koophuis, maar dat lukt niet. Nu huur ik particulier en de huur wordt ieder jaar hoger.”

“De verhuurder pleegt geen onderhoud, er zijn lekkages en er is onduidelijkheid over huurstijgingen. Contact krijgen met de huurbaas is ook heel lastig.”

“Zit in een huurhuis voor geld waar ik ook voor kan kopen en een hypotheek van kan hebben maar kan nergens een huis kopen omdat de hypotheek mega kosten en je nergens tussen komt zonder een zak geld.”

“Het recht trekken van de huurmarkt ten opzichte van de koopmarkt is misgelopen (wel huren voor €1.000,- maar niet kopen hypotheek van €1.000).”

“De huur is hoger dan de hypotheek kosten zouden zijn als ik het huis zou kunnen kopen.”

“Illegale bedrijvigheid in de buurt wordt door de gemeente en de woningbouw heen en weer geduwd en gedoogd.”



*Huurders en woningzoekenden uit verschillende Zutphense wijken kwamen samen om verbeteringen te eisen.*



*Huurders uit het Waterkwartier boden verhuurder Woonbedrijf Ieder1 een zwartboek aan om de misstanden in hun woningen aan te kaarten en verbetering te eisen.*





*Na acties van huurders en de SP in het hele land werd het voorstel van SP Kamerlid Sandra Beckerman aangenomen, waardoor de huurverhoging in de sociale sector in 2021 niet doorging.*

## Het alternatief

Wij vinden dat iedereen een fijne woning verdient. Dat betekent dat je, ongeacht wie je bent, wat je afkomst is, wat voor een werk je doet, wat je gestudeerd hebt, je een eigen plek moet kunnen betalen, met een eigen slaapkamer voor jezelf en voor alle kinderen en een tuintje om te spelen of te zonnen.

Dat dat in een rijk land als Nederland niet vanzelfsprekend is, is een schande. We kunnen goede Volkshuisvesting organiseren, maar alleen als we de woningmarkt aan banden leggen. Gemeentelijk woonbeleid moet niet draaien om winst, maar om een fijn thuis voor al onze inwoners. Dat willen wij op de volgende manieren doen:

### Huurwoningen

- We bouwen snel **ten minste 500 energie neutrale betaalbare huurwoningen** bij met meerdere kamers en een tuintje. Dat zijn woningen tot € 650,- met een lage energierekening;
- Dat kan alleen als we een eigen **gemeentelijk woonbedrijf** oprichten.
- Huurders krijgen via ledenvergaderingen **directe zeggenschap** over hun eigen woningen, buurten en huurverhogingen hoger dan inflatie.
- Het **Passend Toewijzen gaat op de schop**. We verdelen huurwoningen niet meer op basis van inkomen maar op basis van gezinssamenstelling

### Koopwoningen

- We bouwen snel **ten minste 500 energie neutrale betaalbare koopwoningen** bij met meerdere kamers en een tuintje. Dat zijn woningen tot € 150.000,-.
- Voor deze woningen geldt een 'zelfbewoningsplicht': de woningen mogen niet worden gekocht om duur te verhuren.
- Deze woningen worden alleen 'lokaal aangeboden', zodat inwoners van Zutphen zelf als eerst profiteren
- Deze woningen mogen niet verkocht worden voor meer dan de oorspronkelijke prijs plus inflatie, en mogen nooit verkocht worden aan een verhuurder.

### En verder...

- Om de woningnood goed in kaart te brengen, zorgen we voor een eerlijke registratie van woningzoekenden. We bouwen door totdat de woningnood verdwenen is.
- We investeren in het **toezicht op verhuurders en de handhaving van regels**. Foute verhuurders en huisjesmelkers sporen we op en pakken we keihard aan.
- We voeren een **vergunningstelsel voor verhuurders** in. Verhuurders die niet voldoen aan de eisen die wij als gemeenschap aan onze woningen stellen (goed onderhoud, betaalbare prijs) kan hun vergunning ontnomen worden en kunnen worden onteigend. De woning komt dan in bezit van het gemeentelijk woonbedrijf. Verhuurders worden met regelmaat gecontroleerd.
- We gaan door met de invoering van een **woonplicht** voor nieuwbouw en zodra de Rijksoverheid dat toestaat, voeren we het ook in voor bestaande bouw. Woningen zijn om in te wonen, niet om winst mee te maken.