

Opiniebijdrage Jos van der Lans, gepubliceerd op [socialevraagstukken.nl](https://socialevraagstukken.nl), d.d. 17 april 2020

Publicist Jos van der Lans begon direct na de intelligente lockdown een actie voor (onbetaald)#huurverlof voor huurders die door botte pech hun inkomsten waren kwijtgeraakt. Massaal trad trad een noodlot aan het licht dat aan de onderkant van de samenleving elke maand weer vele geïsoleerde gevallen treft. En het onvermogen van woningcorporaties om daar echt wat aan te mogen doen.



In de week nadat vanwege de coronapandemie het openbare leven en de economie min of meer tot stilstand waren gebracht, startte ik op de sociale media een actie voor (onbetaald)#huurverlof voor mensen die woningen huren bij woningcorporaties en particuliere verhuurders. De oproep behoefde weinig toelichting: grote aantallen mensen verloren op slag hun inkomen. Mensen die in de horeca werkten, in de cultuursector, als zzp'er, de vele flexwerkers met minimale contracten – in *no time* zaten ze werkloos thuis zonder vooruitzicht op inkomsten, maar wel met de zekerheid dat hun kosten gewoon zouden doorlopen.

Zeker, de regering begreep de ongekende nood heel goed. Er kwam een steunpakket los van ongekende omvang, gedupeerde werknemers konden zich bij het UWV melden, zzp'ers werd 4000 euro in het vooruitzicht gesteld, de bijstandskassen van de gemeente zouden zonder veel bureaucratische romplomp open gaan. Dat was en is meer dan lovenswaardig, maar iedereen die enige ervaring heeft met deze publieke uitvoeringsorganisaties weet dat zo'n megaoperatie niet in een keer goed gaat. Ondanks alle mooie beloften zou dat wel enige tijd kunnen duren.

### **Politiek wisselgeld**

Bovendien was al snel duidelijk dat de steunmaatregelen in veel gevallen niet toereikend zijn om het inkomstenverlies te compenseren. Vandaar mijn oproep aan woningcorporaties en particuliere verhuurders om gedupeerde huurders, slachtoffers van een crisis waar ze niets aan konden doen, (onbetaald)#huurverlof te geven. Met als politieke wisselgeld dat zij de misgelopen inkomsten zouden aftrekken van de zo vermaledijde verhuurdersheffing die ze aan het einde van dit jaar moeten afdragen aan de minister van Financiën.

Het duurde even voordat de woningcorporaties op de actie reageerden, een aantal particuliere verhuurders waren wat dat betreft toeschietelijker. Zij benaderden spontaan hun huurders met de oproep zich te melden. Maar na een weekje liet brancheorganisatie Aedes weten dat de woningcorporaties ruimhartig zouden gaan opereren, coulantie zouden betrachten en de

mogelijkheid zouden gaan bieden om in overleg met gedupeerden te komen tot uitstel van betaling, schikkingen en andere creatieve oplossingen. Het woord kwijtschelden werd angstvallig vermeden, want dan zou wel eens het hek van de dam gehaald kunnen worden. De toon was vriendelijk voorzichtig: er was over te praten, betalingsregelingen waren mogelijk, maar de steun van de overheid was 'voorliggend'. De meest voorkomende opstelling was dat huurders via betalingsregelingen een termijnschuld in het vooruitzicht werd gesteld, wetende dat ze vrijwel niet in staat zullen zijn om later de misgelopen inkomsten in te halen. Hoe solidair kan je zijn?

Helaas is de corporatiebranche tot nu toe niet in staat geweest om cijfers naar buiten te brengen over hoeveel corona-gedupeerden zich bij hun hebben gemeld. Ze houden hun ruimhartigheid een beetje onder de radar. Kennelijk willen ze geen slapende honden wakker maken. Maar misschien ook om de komende maanden in alle rust per geval maatwerk te leveren. Laten we hopen dat dat laatste het geval is. Misschien dat in de meest dramatische gevallen alsnog met de hand over het hart wordt gestreken. Dat alles afhankelijk van de welwillendheid van de betreffende corporatie. Richtlijnen of standaarden ontbreken.

### **Verbod op inkomenspolitiek**

Wat dit verhaal in een oogwenk duidelijk maakt is dat woningcorporaties een vanzelfsprekend mechanisme om solidariteit met hun huurders op te brengen kwijt zijn geraakt. Als huurders door botte pech niet aan hun verplichtingen kunnen voldoen, dan kijkt de corporatie altijd eerst naar de buitenwereld. Naar schuldhulpverleners, naar de bijstand, naar de overheid voor schuldsanering, naar het wijkteam om de financiën op orde te brengen, maar zelf iets in financiële zin doen is uit den boze. Sterker, het is verboden, want corporaties mogen immers niet aan inkomenspolitiek doen en voor zijn financiën is iedere huurder zelf verantwoordelijk. In het beste geval werkt de corporatie mee aan soepele betalingsregelingen en schuldsaneringen, maar de houding blijft principieel afstandelijk.

Zo gaat dat nu al jaren. Het verschil met de huidige tijd is, dat pech nu in een ongekend massale vorm toeslaat en vele tienduizenden huurders treft, terwijl dat soort tegenslagen tot voor kort vooral individueel werd gedragen. Wat nu een grote groep overkomt, komt aan de onderkant van de samenleving in vele tientallen geïsoleerde gevallen elke maand voor. Zeker, daar zitten ook notoire wanbetalers tussen, maar heel veel mensen kunnen hun huur niet betalen uit pech, vanwege onvoorziene rampspoed, omdat ze simpel te weinig geld hebben en geen kant op kunnen. Zij leveren corporaties jaarlijks een enorm verlies op en de betroffenen personen een jarenlang slepende ellende van huurachterstanden, incasso's en balanceren op de rand van de financiële achtergrond. Zo gaat het eigenlijk al decennia en de corporaties heffen hun handen in de lucht. Ze voelen zich machteloos.

### **Volkshuisvesting gebouwd op solidariteit**

Eigenlijk heel vreemd. Wat de volkshuisvesting in Nederland is juist gebouwd op onderlinge solidariteit. Het is een sector die groot geworden is met de dubbeltjes, kwartjes en gulden die de leden van de woningbouwverenigingen oprachten en die de basis vormden voor de kapitaalverwerving waarmee men complexen kon bouwen en verhuren. De verenigingen waren streng als het ging om het betalen van de huur, maar als de hurende leden echt door botte pech, nare ziekten of overlijden werden getroffen dan werd er in verenigingsverband of via bewonerscommissies of door woonmaatschappelijk werkers iets geregeld. Dat was zo vanzelfsprekend dat het eigenlijk nauwelijks in de geschiedschrijving van woningcorporaties is opgenomen.

Die vanzelfsprekendheid is verdampt. Door de introductie van de huursubsidie en het verbod op inkomenspolitiek, door de schaalvergroting, de verzakelijking, het opheffen van de verenigingen en de verzelfstandiging en de transformatie van huurders tot individuele woonconsumenten. Dat huurders en medewerkers van een corporatie ook nog iets van een gemeenschap zouden vormen, een gemeenschap die begaan is met het lot van kwetsbare mensen, die staan voor een gemeenschappelijke taak. Dat besef is weg. Huurders en corporaties staan vaker tegenover elkaar dan naast elkaar; hun betrekking is verkild tot een zakelijke transactie, ontdaan van ideële doelstellingen. Onderlinge solidariteit maakt allang geen deel meer uit van de strategische beleidsvisies.

### **Identiteitscrisis**

Dat gemis raakt aan de diepere gronden van de identiteitscrisis waarmee corporaties sinds ze geen verenigingen meer zijn worstelen. Van wie zijn ze eigenlijk? Waar staan ze voor? Voor wie doen ze het? Wat is solidariteit? En het verklaart het institutionele onvermogen om wat te betekenen voor de mensen die het het meeste nodig hebben, mensen die balanceren op de rand van de financiële afgrond, die de uiterste moeite hebben de eindjes aan elkaar te knopen. Dat het onderhuids wringt blijkt ook uit de diepe onvrede die er in corporatieland bestaat over het inspiratieloze keurslijf van de Woningwet uit 2015 waarin ze door VVD-minister Blok (met dank aan de PvdA) zijn geperst en die hen tot productiebedrijf heeft gedegradeerd voor betaalbare woningen voor kwetsbare mensen. De meeste corporaties willen meer.

Laten ze daarom deze coronacrisis en de explosie van domme pech waarmee corporaties nu geconfronteerd worden, gebruiken om de hen opgedrongen onverschilligheid te doorbreken. Een corporatie is er niet alleen voor stenen en huren, maar ook om mensen te helpen als ze door botte pech om door een ongelukkige samenloop van omstandigheden in financieel noodweer belanden.

Mijn voorstel is dat elke woningcorporatie in de toekomst in haar exploitatie niet alleen reserveert voor fysiek onderhoud, maar ook voor sociaal onderhoud. Zo ontstaat een intern fonds waarin huurders die in financiële problemen komen een beroep op kunnen doen. Noem het een noodfonds of nog beter een solidariteitsfonds, waar bijvoorbeeld 0,5 procent van de huuropbrengsten wordt ingelegd, of dat langzaam maar zeker met een halve euro per maand door huurders wordt opgebracht. Huurders voor wie het water aan de lippen staat kunnen daar een beroep op doen, de toekenning op basis van een helder en simpel reglement wordt gedaan door een klein comité van huurders, dat jaarlijks wisselt. Zo eenvoudig is het.

### **Solidariteitsheffing scheefwoners**

Het solidariteitsfonds wordt ook gevuld door er de extra huurverhoging die scheefwoners moeten betalen in te storten. Dan wordt dan niet een soort straf, maar een solidariteitsheffing. De te veel verdienende en dus de facto te goedkoop wonende huurders dragen op die manier bij aan de steun voor mensen die krom moeten liggen om hun huren te betalen. Eh wie weet kan de overheid in het postcorona-tijdperk een duit in het zakje doen door een deel van de verhuurdersheffing in deze sociale onderhoudsfonds te storten. En als het fonds te groot van omvang wordt kunnen huurders er andere vormen van solidariteit en sociale cohesie mee organiseren.

Vergeleken met de vele miljarden die in corporatieland worden omgezet is zo'n initiatief peanuts. Het stelt niks voor. Maar in ideologische zin zetten we daarmee corporaties op de kaart die zich weer om mensen bekommeren, die zich hun lot aantrekken en als de nood aan de man is daadwerkelijk solidariteit bieden. Dat is heel wat anders dan zich te verschuilen achter het idee dat corporaties 'nu eenmaal' geen inkomenspolitiek mogen voeren. Alsof het opzadelen van de pechvogels onder hun

huurders met lange termijnschulden geen vorm van inkomenspolitiek zou zijn. Nee, in het postcoronatijdperk durven woningcorporaties zich weer aan de exploitatie te zetten van een eigenschap waaruit ze voortgekomen zijn: onderlinge solidariteit.