

32 847 Integrale visie op de woningmarkt

Nr. 883 Brief van de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 11 mei 2022

Hierbij bied ik u namens het kabinet het programma 'Een thuis voor iedereen' aan¹. Eén van de prioriteiten van dit kabinet is te zorgen voor een woning voor iedereen. Voor veel mensen, zoals starters en mensen met een middeninkomen, is het moeilijk passende huisvesting te vinden. Sommige mensen hebben nog minder kansen, omdat ze zich in een kwetsbare situatie bevinden. Zij moeten hun leven (opnieuw) opbouwen en hebben vaak naast een sociale huurwoning extra zorg of begeleiding nodig. Het gaat om mensen die dak- en thuisloos zijn, die uitstromen uit een intramurale (zorg)instelling of detentie, statushouders en mensen met sociale of medische urgentie. Daarnaast zijn arbeidsmigranten soms gehuisvest onder erbarmelijke omstandigheden of betalen zij torenhoge huren. Studenten zitten dringend verlegen om meer studentenwoningen. De situatie wordt nog nijpender door de komst van mensen uit Oekraïne. Om de ambitie van voldoende huisvesting te verwezenlijken, is het streven om 900.000 woningen realiseren tot en met 2030 waarvan twee derde betaalbaar.

Het verbeteren van de huisvesting voor deze zogenaamde aandachtsgroepen, vraagt een vereende inzet van in ieder geval de overheden, woningcorporaties en zorg- en welzijnsinstellingen. Het programma 'Een thuis voor iedereen' bouwt voort op het gelijknamige advies dat op 8 juli 2021 naar uw kamer is verstuurd.² Het programma is het resultaat van intensieve en constructieve samenwerking met onder meer Aedes, de VNG, het IPO, en de collega's van VWS, SZW, JenV en OCW. Hierdoor kan het programma rekenen op een breed draagvlak en commitment bij de implementatie.

Programma 'Een thuis voor iedereen'

Het programma 'Een thuis voor iedereen' is het tweede van de zes programma's onder de Nationale Woon- en Bouwagenda die onderling sterk met elkaar zijn verbonden.³ Dit programma heeft als doel te zorgen voor voldoende betaalbare woningen voor alle aandachtsgroepen met een evenwichtige verdeling over gemeenten en met de juiste zorg, ondersteuning en begeleiding. Om dit doel te

¹ Raadpleegbaar via www.tweedekamer.nl

² Bijlage bij Kamerstuk 32 847, nr. 808

³ Bijlage bij Kamerstuk 32 847, nr. 878

realiseren maken rijk, provincies, gemeenten en woningcorporaties afspraken over bouw, toewijzing en ondersteuning. Specifiek gaat het om:

- Afspraken die ertoe leiden dat er tot en met 2030 in totaal 600.000 betaalbare woningen worden gebouwd, waarvan 350.000 woningen voor mensen met een middeninkomen en 250.000 sociale huurwoningen door woningcorporaties (2/3 betaalbaar wonen). Dit laatste met oog voor de behoefte aan passende woningen voor mensen met een laag inkomen, onder wie aandachtsgroepen als dak- en thuisloze mensen en statushouders.
- Het toewerken naar meer balans in de woningvoorraad met een streven naar 30 procent sociale huurwoningen. Dit betekent dat bij de nieuwbouw van sociale huurwoningen gemeenten met minder dan 30 procent sociale huur in de bestaande woningvoorraad moeten bijdragen aan dit streven. Gemeenten die al (ruim) boven het streven zitten, kunnen minder sociale huurwoningen bouwen. Voor het bouwen van betaalbare woningen kunnen zij zich concentreren op middeninkomens.
- Prestatieafspraken waarbij in iedere regio gekomen wordt tot een betere balans in de woningvoorraad, dat gemonitord zal worden. Gemeenten moeten in het uiterste geval gehouden kunnen worden aan het toewerken naar het streven naar meer evenwicht en daartoe krijgen provincies een wettelijke interventiemogelijkheid.

Aangaande de huisvesting van aandachtsgroepen binnen gemeenten

- Het opstellen door iedere gemeente van een integrale woonzorgvisie voor alle aandachtsgroepen en ouderen.
- Het opstellen door alle gemeenten van een verordening waarmee zij met voorrang woningen toewijzen aan dak- en thuisloze mensen, uitstromers uit intramurale (zorg)instellingen of detentie en sociaal en medisch urgenten.
- Het inrichten van een ondersteuningsstructuur om lokaal en regionaal te helpen bij de realisatie van de opgave.
- Mocht blijken dat ondanks bovenstaande aanpak er gemeenten zijn die onvoldoende bijdragen aan de gedeelde verantwoordelijkheid bij de huisvesting van aandachtsgroepen, dan zal BZK een percentage vastleggen dat als norm gaat gelden voor de toewijzing van woningen aan specifieke aandachtsgroepen.

We werken dit langs vier actielijnen uit.

1. Voldoende betaalbare en passende woningen

Deze actielijn is gericht op de realisatie van betaalbare nieuwbouwwoningen, het beter benutten van bestaand vastgoed en het borgen dat woningen aan aandachtsgroepen worden toegewezen. De realisatie van nieuwbouw en transformatie van bestaand vastgoed verloopt voor het grootste deel via het programma 'Woningbouw'. Inzet is dat corporaties tot en met 2030 in totaal 250.000 nieuwe sociale huurwoningen bouwen, met oog voor de behoefte aan

passende woningen voor mensen met een laag inkomen, waaronder aandachtsgroepen als dak- en thuisloze mensen en statushouders. Daarnaast is het streven om 350.000 huur- en koopwoningen te bouwen voor mensen met middeninkomens. Deze inzet op meer betaalbare woningen brengt behoefte en aanbod beter in balans.

Met het programma 'Een thuis voor iedereen' voegen we hieraan het volgende toe. Alle gemeenten gaan verordeningen opstellen waarmee zij met voorrang dak- en thuisloze mensen, mensen die uitstromen uit een intramurale (zorg)instelling of detentie en mensen met sociale of medische urgentie gaan huisvesten. In de verplichte woonzorgvisie maken gemeenten zichtbaar wat de behoefte is aan huisvesting van aandachtsgroepen. De woonbehoefte krijgt een vertaling in de woningbouwprogrammering. Met een integrale monitor gaan we de realisatie van de woonbehoefte van aandachtsgroepen volgen. Mocht blijken dat er gemeenten zijn die onvoldoende bijdragen aan de gedeelde verantwoordelijkheid bij de huisvesting van aandachtsgroepen dan leg ik een percentage vast dat als norm gaat gelden voor toewijzing van woningen aan specifieke aandachtsgroepen. De mogelijkheid hiertoe neem ik op in het wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting.

2. Evenwichtige verdeling over alle gemeenten

Er is een nieuwe balans nodig in de woningvoorraad van gemeenten. Grote steden hebben vaak een hoger aandeel sociale huurwoningen dan omliggende gemeenten. Zo zijn er gemeenten met meer dan 40 procent sociale huurwoningen, terwijl andere, soms naastliggende gemeenten een aandeel hebben van minder dan 20 procent. En andersom hebben omliggende gemeenten meer woningen voor de midden en hogere inkomens dan de grote steden. Door de concentratie van sociale huurwoningen en de huisvesting van aandachtsgroepen, staat op sommige plekken de leefbaarheid onder druk. We werken daarom toe naar een meer evenwichtige verdeling met het streven naar 30 procent sociale huurwoningen in de woningvoorraad. Ook willen we meer sturen op de totstandkoming van voldoende woningen in elke gemeente voor mensen met een middeninkomen. In het programma Betaalbaarheid, dat in mei aan uw Kamer zal worden aangeboden, zal hier een vergelijkbaar streven voor worden opgenomen. Bij de nieuwe balans hebben we oog voor regionale verschillen die nopen tot maatwerk.

Via de regionale woningbouwprogrammering wordt de nieuwbouw van sociale huurwoningen zo gepland dat wordt toegewerkt naar dit streven. Dit betekent dat gemeenten met minder dan 30 procent sociale huur in de bestaande woningvoorraad moeten bijdragen aan dit streven. Gemeenten die al (ruim) boven het streven zitten, kunnen minder sociale huurwoningen bouwen. Voor het bouwen van betaalbare woningen kunnen zij zich concentreren op middeninkomens. Bij het maken van de woondeals houden we rekening met gemeenten waar het toegroeien naar 30 procent evident niet logisch of haalbaar is.

We gaan ervanuit dat via het maken van prestatieafspraken in iedere regio wordt gekomen tot een betere balans in de woningvoorraad. Dit monitoren we ook. Gemeenten moeten in het uiterste geval gehouden kunnen worden aan het toewerken naar het streven naar meer evenwicht. Daartoe krijgen provincies een wettelijke interventiemogelijkheid.

3. Combineren van wonen, zorg, welzijn en werk

Het bestaand instrument van woonzorgvisies voor ouderen wordt verbreed en krijgt ook betrekking op alle aandachtsgroepen. De woonzorgvisies maken helder wat mensen uit de aandachtsgroepen nodig hebben aan zowel huisvesting als aan zorg en ondersteuning. Deze opgaven worden zo goed als mogelijk gekwantificeerd. De woonzorgvisies vormen de basis voor gemeenten om op lokaal niveau bindende wederkerige afspraken te maken met woningcorporaties, particuliere verhuurders, zorgaanbieders/zorgkantoren en andere partijen.

Vanuit het programma werken we dit jaar al met koploperregio's aan brede woonzorgvisies voor alle aandachtsgroepen. In 2023 werken alle gemeenten integrale woonzorgvisies uit met een coördinerende rol van provincies in het regionale afstemmingsproces. De taak voor het opstellen van woonzorgvisies en de coördinerende rol van provincies krijgt een wettelijke verankering via het wetsvoorstel dat is gericht op het versterken van de regie op de volkshuisvesting.

4. Inzet op preventie

Voorkomen waar mogelijk dat mensen problemen krijgen met huisvesting, is zowel voor de betrokkene als voor de maatschappij als geheel winst. Het voorkomen van dakloosheid heeft hierbij prioriteit. Bij deze actielijn hoort ook de brede schuldenaanpak, participatie, inburgering, de zorg voor veiligheid en bovenal de zorg voor jongeren in een kwetsbare positie. Zodat zij een goede start op de woningmarkt kunnen maken en voorkomen wordt dat zij dakloos raken. Hierbij is bijzondere aandacht voor jongeren die uitstromen uit jeugdhulp met verblijf die 18 jaar worden.

Om te zorgen dat alle partijen snel, met kennis van zaken en eventueel met tijdelijke extra capaciteit kunnen starten, richten we een ondersteuningsstructuur in. Ook zullen we een Uitvoeringstoets Decentrale Overheden uitvoeren en bij nieuwe wetsvoorstellen vanzelfsprekend artikel 2 van de Financiële-verhoudingenwet toepassen. Om de voortgang te volgen richten we een monitoringssysteem in. Het dashboard 'Een thuis voor iedereen' bijvoorbeeld, volgt per gemeente, provincie en op landelijk niveau de voorraad aan sociale huurwoningen, zodat zo nodig kan worden bijgestuurd.

Rapport Voorrang bij toewijzing sociale huurwoningen

Samen met het programma 'Een thuis voor iedereen' bied ik u ook het rapport 'Vorrang bij toewijzing sociale huurwoningen' aan⁴. Het ministerie van BZK heeft in 2021 onderzoek laten doen naar de wijze waarop gemeenten gebruik maken van het instrumentarium dat hen ter beschikking staat bij het met voorrang toewijzen van woonruimte. Ook is onderzocht hoe de woningtoewijzing met urgentie in de praktijk is ingericht. Uit het onderzoek blijkt onder andere dat van de 352 Nederlandse gemeenten er 190 (54%) op dit moment een huisvestingsverordening hebben. De inzichten uit het rapport zijn betrokken bij de uitwerking van dit programma.

Tot slot

Woonruimte is een primaire levensbehoefte. Dit geldt zeker voor mensen in een kwetsbare positie die hun leven (opnieuw) moeten opbouwen. Voor mensen die extra steun nodig hebben, zullen we als overheid ons in het bijzonder moeten inspannen. Ik kijk uit naar de samenwerking met u bij de uitvoering van het programma 'Een thuis voor iedereen'.

De minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,
H.M. de Jonge

⁴ Raadpleegbaar via www.tweedekamer.nl

Bijlage 1: Invulling moties en toezeggingen

Hieronder een overzicht van moties en toezeggingen waaraan met het programma 'Een thuis voor iedereen' invulling is gegeven.

Motie/ toezegging	Invulling
Motie lid Beckerman c.s. (Kamerstuk 35 925 VII, nr. 63)	De motie verzoekt het kabinet om uitvoering te geven aan de aanbeveling van het College voor de Rechten van de Mens om dakloosheid tot topprioriteit te maken. Het kabinet geeft met het programma "Een thuis voor iedereen" uitvoering aan die motie. Actielijn 4 van het programma gaat in op preventie, het voorkomen dat mensen problemen krijgen met huisvesting. Het voorkomen van dakloosheid heeft hierbij prioriteit. Bij deze actielijn hoort ook de brede schuldenaanpak, participatie, inburgering, de zorg voor veiligheid en bovenal de zorg voor kwetsbare jongeren. Zodat zij een goede start op de woningmarkt kunnen maken. Aanvullend zal de staatssecretaris van VWS later dit voorjaar met uw Kamer delen welk proces er wordt doorlopen om tot een gezamenlijke langetermijnaanpak 2023-2030 voor de aanpak van dakloosheid te komen, aansluitend bij de Lissabon-verklaring.
Motie lid Pouw- Verweij (Kamerstuk 35 925 VII, nr. 127) over rapporteren gevolgen migratie	De motie Pouw-Verweij verzoekt de regering om de Kamer te rapporteren over de gevolgen van verschillende typen migratie (waaronder ten minste arbeids-, asiel-, studie- en gezinsmigratie) op de woningmarkt en daarbij expliciet aan te geven hoeveel en welke typen woningen daarmee jaarlijks gemoeid zijn. Bij het opstellen van de monitor aandachtsgroepen ga ik verkennen op welke manier ik de woonsituatie van verschillende aandachtsgroepen, waaronder migranten naar migratiemotief, ga monitoren. Ik verzoek na te gaan of in de monitor de volgende gegevens kunnen worden meegenomen: • Het type (zelfstandige) woningen waar migranten naar migratiemotief verblijven uitgesplitst naar: eengezins- of meergezinswoning, eigendomssituatie (koop/huur corporatie/huur particulier), oppervlakte, regio. • Vrijgekomen woningen door emigratie: eengezins- of meergezinswoning, eigendomssituatie (koop/huur corporatie/huur particulier), oppervlakte, regio. Eind 2022 informeer ik uw Kamer over de stand van zaken en haalbaarheid.

Motie lid Van Baarle (Kamerstuk 32 847, nr. 796) die verzoekt om te onderzoeken wat de effecten zijn van de kostendelersnorm op de beschikbaarheid van woonruimte	De staatssecretaris van Sociale Zaken en Werkgelegenheid informeerde uw Kamer reeds over deze motie in de beantwoording van schriftelijke vragen met dezelfde strekking (2021Z22171). Uit onderzoek van Significant naar belemmeringen voor bijstandsgerechtigden om woonruimte te delen, dat in opdracht van het kabinet is uitgevoerd blijkt dat sinds 2015 jongeren uit bijstandsgezinnen zodra zij 21 jaar worden, meer dan jongeren uit niet-bijstandsgezinnen, het ouderlijk huis verlaten, en dat jongeren uit bijstandsgezinnen zich zodra zij 21 jaar worden, laten uitschrijven of zij worden uitgeschreven uit de Basisregistratie Personen (BRP). De motie veronderstelt een causaal verband tussen de (invoering van de) kostendelersnorm en het niet delen van een woning. Dat is in het onderzoek van Significant alleen aangetoond voor jongeren uit bijstandsgezinnen die eerder uit huis gaan, maar niet voor de hele bijstandspopulatie. Het is niet mogelijk om op basis van data van het Centraal Bureau Statistiek (CBS) op persoonsniveau te zien of iemand als kostendeler wordt aangemerkt. Sociale relaties zijn ook niet vastgelegd in data. Dat maakt verder onderzoek naar het effect van de kostendelersnorm op de beschikbaarheid van woonruimte ingewikkeld. Het vorige kabinet verkende voorjaar 2021 hoe de kostendelersnorm anders zou kunnen worden vormgegeven. Dit kabinet heeft besloten per 1 januari 2023 de kostendelersnorm te wijzigen zodat inwonende jongvolwassenen tot 27 jaar niet langer meetellen als kostendeler voor de uitkering van huisgenoten. Ik beschouw de motie daarmee als afgedaan.
Motie leden Van Baarle en Nijboer (Kamerstuk 32 847, nr. 832) over herhaalmeting woonwagendstandplaatsen	De motie van de leden van Baarle en Nijboer verzoekt de regering om de herhaalmeting standplaatsen de komende jaren opnieuw uit te voeren en gemeenten die dat nog niet hebben gedaan te stimuleren om het behoefteonderzoek naar standplaatsen uit voeren. Om de ontwikkeling van het aantal woonwagendstandplaatsen te kunnen volgen zal ik de herhaalmeting blijven uitvoeren. De eerstvolgende meting zal in 2023 gereed zijn. Via het door het ministerie van BZK gefinancierde programma 'Op weg naar nieuwe standplaatsen: Kennisprogramma gemeentelijk woonwagen- en standplaatsenbeleid' van Platform31 stimuleer ik gemeenten om beleid te ontwikkelen. Een behoefteonderzoek maakt onderdeel uit van dit beleid. Hiermee geef ik invulling

	aan de motie.
Motie Koerhuis en Van Baarle (Kamerstuk 32 847, nr. 829) over expertise voor gemeenten standplaatsenbeleid	De motie Koerhuis en van Baarle verzoekt de regering om binnen de Expertteams Woningbouw specifieke kennis en expertise in te zetten op het gebied van standplaatsenbeleid om gemeenten te ondersteunen. Ik heb hierover met de RVO, de coördinator van het Expertteam Woningbouw, overlegd. Gemeenten met een ondersteuningsvraag over standplaatsenbeleid kunnen een beroep doen op het expertteam. De RVO beschikt over de relevante kennis en expertise, daarnaast kan zij voor zeer specifieke kennis of expertise, een beroep doen op haar netwerk. Aanvullend zal ook de kennis over standplaatsenbeleid verder worden verspreid via de brede ondersteuningsstructuur die we in het kader van het programma “Een thuis voor iedereen” oprichten. Hiermee geef ik invulling aan de motie.
Motie lid Bisschop (Kamerstuk 19 637, nr. 2799)	De motie van lid Bisschop verzoekt de regering een kenniscentrum op te richten waar kennis, expertise en goede voorbeelden over de huisvesting van statushouders worden samengebracht. Met de oprichting van de ondersteuningsstructuur bij het programma “Een thuis voor iedereen” geeft het kabinet daar gehoor aan.
Motie Koerhuis (Kamerstuk 32 847, nr. 749) over urgentie voor kinderen van gescheiden ouders	De motie van het lid Koerhuis verzoekt de regering de problematiek van het niet krijgen van voorrang op sociale huisvesting voor gescheiden ouders met kinderen kaart te brengen, met oplossingen te komen en de Kamer te informeren. Bij de aanbieding van “Een thuis voor iedereen” ontvangt uw Kamer ook het rapport ‘Vorrang bij toewijzing sociale huurwoningen’. Het ministerie van BZK heeft in 2021 onderzoek laten doen naar de wijze waarop gemeenten gebruik maken van het instrumentarium dat hen ter beschikking staat bij het met voorrang toewijzen van woonruimte. Ook is onderzocht hoe de woningtoewijzing met urgentie in de praktijk is ingericht. Uit het onderzoek blijkt onder andere dat van de 352 Nederlandse gemeenten er 190 (54%) op dit moment een huisvestingsverordening hebben. Van deze gemeenten hebben er 96 (59%) expliciet in de huisvestingsverordening opgenomen dat echtscheiding een grond is om urgentie te kunnen krijgen. Vrijwel al deze gemeenten stellen voorts dat sprake moet zijn van een situatie waarbij kinderen dakloos dreigen te worden. Overigens, dat echtscheiding niet expliciet wordt genoemd, betekent niet dat in deze gemeenten mensen in een schrijnende situatie na een echtscheiding niet worden

	geholpen. Sociale urgentie is een categorie die in het merendeel van de gemeenten met een huisvestingsverordening met urgentieregeling is benoemd. De inzichten uit het onderzoek zijn betrokken bij de uitwerking van dit programma. In het programma “Een thuis voor iedereen” wordt nadrukkelijk aandacht gevestigd op het meewegen van het belang van kinderen bij beslissingen rondom huisvesting. Het stappenplan ‘Het beste besluit voor het kind bij huisvestingsproblemen’, dat de Kinderombudsman ontwikkelde voor gemeenten en woningcorporaties, kan hen daarbij helpen. Hiermee geef ik invulling aan de motie.
Toezegging (Kamerstuk 32 847, 757) t.a.v. boeggolf huisuitzettingen	In het commissiedebat van 3 juni 2021 heeft de minister van BZK de toezegging gedaan om met partijen in gesprek te gaan om te voorkomen dat er na corona een boeggolf van huisuitzettingen zou plaats vinden. In het voorjaar van 2020 heeft de minister van BZK samen met verhuurdersorganisaties, brancheverenigingen (Aedes, IVBN, Kences en Vastgoedbelang) en de VNG afspraken gemaakt om huisuitzettingen in coronatijd door betaalachterstanden zoveel mogelijk te voorkomen. De afspraken zijn in het voorjaar van 2021 herbevestigd. De inspanningen hebben effect gehad want het aantal huisuitzettingen nam ten opzichte van 2019 met een derde af. Aedes heeft navraag gedaan bij een aantal corporaties. Zij geven aan dat er in 2021 geen ‘boeggolf’ aan huisuitzettingen is t.o.v. 2020. Overigens is met de inwerkingtreding per 1 januari 2021 van de gewijzigde Wet Gemeentelijke Schuldhulpverlening een verplichting gekomen dat verhuurders huurachterstanden in een vroeg stadium aan gemeenten melden. Daarna is gemeente verplicht een aanbod tot schuldhulpverlening te doen. Huishoudens met een betaalachterstand op de huur komen daardoor vroeg in beeld bij gemeenten.
Toezegging (Kamerstuk 32 847, nr. 812) over gesprek met Leger des Heils	De minister heeft in het commissiedebat van 24 juni 2021 de toezegging gedaan zo spoedig mogelijk in gesprek met Leger des Heils over het inzetten van maatschappelijk vastgoed ten behoeve van dak- en thuisloze mensen. Ambtelijk is diverse malen met het Leger des Heils gesproken, in bijzijn van VWS, VNG en het Rijksvastgoedbedrijf. Er is potentie om leegstaand vastgoed dat in bezit is van gemeenten en rijk (zoals kantoren, scholen) te transformeren tot woonplekken, ook voor aandachtsgroepen als dak- en thuislozen, statushouders, studenten en arbeidsmigranten. De inzet van het rijks- en

	gemeentelijk onroerend goed draagt bij aan deze opgave. Er liggen diverse moties om dit te stimuleren en er zijn diverse initiatieven om dit voor elkaar te krijgen. Algemeen beeld is echter dat transformatie moeizaam tot stand komt. Daar liggen diverse knelpunten aan ten grondslag, die onder meer in de rapportage 'Programma huisvesting dak- en thuisloze mensen' zijn uiteengezet. Gemeenten en rijk maken nu versneld leegstaand vastgoed beschikbaar voor de opvang van mensen uit Oekraïne. Met gemeenten gaan we na hoe we deze inzet zo maximaal mogelijk kunnen behouden en structureel kunnen maken voor de huisvesting van aandachtsgroepen. Doel is een versnelling te bewerkstelligen in het ombouwen van rijks- en gemeentelijk onroerend goed en het creëren van woonplekken voor aandachtsgroepen door het beschikbaar stellen van Rijks- en gemeentelijke gronden. In actielijn 1 van het programma "Een thuis voor iedereen" is uiteengezet met welke acties we die versnelling realiseren.
--	---