



bijlage

Nieuwe volkshuisvestelijke prioriteiten

Bijlagennummer	1
Datum	5 juni 2023
Ons kenmerk	2023-0000335927

Beschikbaarheid van sociale huurwoningen

Nieuwbouw

In de Nationale prestatieafspraken¹ is overeengekomen dat woningcorporaties tot en met 2030 250.000 nieuwe sociale huurwoningen gaan bouwen. De bouwproductie moet in de komende jaren bijna verdubbelen om dit aantal te halen. Zeker in tijden van tegenwind op economisch vlak, aangewakkerd door externe factoren die buiten de invloedssfeer van het volkshuisvestelijk beleid vallen, is dit een lastige opgave. Het is belangrijk dat woningcorporaties, gemeenten en huurdersorganisaties op lokaal niveau gezamenlijk nadenken over manieren om de bouw te versnellen en hierbij de behoeften van de huurder als focuspunt behouden.

De bouw van 250.000 woningen is essentieel om de wachtlijsten voor sociale huurwoningen weer te laten afnemen en aandachtsgroepen te kunnen huisvesten. Door het bouwen van 50.000 middenhuurwoningen door corporaties, waarvan een deel zal worden toegewezen aan huurders uit de sociale huursector, wordt de doorstroming bevorderd. Ook zullen hierdoor meer gemengde wijken worden gerealiseerd, wat goed is voor de leefbaarheid.

Door het afsluiten van regionale woondeals is duidelijk geworden wat de opgave in individuele regio's en gemeenten is en wordt de woningbouwopgave zo veel als mogelijk vertaald naar concrete locaties en naar afspraken over de uitvoering. Op deze manier wordt per individuele gemeente duidelijk hoeveel sociale huurwoningen en middenhuurwoningen corporaties tot en met 2030 moeten gaan bouwen. Deze woondeals zijn leidend voor de lokale prestatieafspraken.

Vervangende nieuwbouw

Het is aan de gemeente, corporatie en huurdersorganisatie om hier in de lokale prestatieafspraken invulling aan te geven en de doelen ten aanzien van sloop en

¹ Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, *Nationale Prestatieafspraken*, 2022.

verkoop vast te leggen. In de jaren tot en met 2030 kan het verstandig zijn dat woningcorporaties overgaan tot sloop-nieuwbouw en de verkoop van woningen.

Ten aanzien van het verkopen van woningen is het wenselijk hierbij zoveel mogelijk aandacht te hebben voor doorstroming en het faciliteren van eigenwoningbezit bij de doelgroep van de corporaties. De leidraad die hiervoor is ontwikkeld kan corporaties helpen hier actief aandacht aan te besteden. Ook de verkoopregels stimuleren deze aanpak.

De komende jaren zullen woningen gesloopt worden die niet meer aan de kwalitatieve standaarden voldoen en die een slecht energielabel hebben. De vervangende nieuwbouw die dit tot gevolg heeft, bestaat waar mogelijk uit een combinatie van sociale huurwoningen en middenhuur. Voor het borgen van goede betrokkenheid van bewoners hierbij dienen corporaties en gemeenten gebruik te maken van een Sociaal Statuut.

Beter benutten bestaande voorraad

Doordat het bouwen van nieuwe woningen gemiddeld lang duurt, moet ook worden gekeken naar hoe de bestaande voorraad beter benut kan worden. Op deze manier kan op een snelle en efficiënte wijze gezorgd worden voor meer woningen. Om dit te stimuleren, worden belemmeringen op Rijksniveau weggenomen, gemeentelijke maatregelen gestimuleerd en initiatieven vanuit de sector aangemoedigd.² Bij het beter benutten van de bestaande voorraad kan onder andere worden gedacht aan flexwoningen, het splitsen van woningen, optoppen, of woningdelen. Corporaties kunnen hieraan een bijdrage leveren.

Betaalbaarheid

In de NPA zijn maatregelen genomen om de betaalbaarheid van huren te waarborgen voor lagere inkomens, naast de generieke maatregelen waartoe ook is besloten in de NPA.

Lagere huren voor lage inkomens

In de Nationale prestatieafspraken is vastgelegd dat in 2024 huurders van corporaties in gereguleerde woningen met én een inkomen op of onder 120% sociaal minimum én een huur hoger dan 550 euro (prijspeil 2020) een wettelijk verplichte eenmalige huurverlaging krijgen tot het bedrag van 550 euro. In de praktijk komt dit in 2023 neer op 575,03 euro. Tegelijkertijd hebben partijen afgesproken dat het aantal woningen met een huurprijs tot 550 euro (prijspeil 2020) in de totale corporatievoorraad tot en met 2025 niet afneemt ten opzichte van het niveau op het moment dat de NPA werden afgesproken. Op dat moment was de huurprijs van 46% van de totale voorraad 550 euro of minder. Partijen hebben afgesproken dat dit landelijk tot en met 2025 op ten minste dat niveau blijft.

² Kamerstuk 32 847, nr. 1038.

Bevorderen doorstroming

Partijen zetten zich in om doorstroming te bevorderen. Zo zetten corporaties meer doorstroom- en seniorenmakelaars in om (oudere) huurders te begeleiden naar beter bij hen passende woningen, zoals koopwoningen, zorgwoningen en geclusterde woonvormen. Huurgewenning kan een mogelijkheid zijn om huishoudens financieel de stap naar een andere, meer passende, woning te kunnen laten zetten. Ook kunnen corporaties, conform de bestaande regeling, een inkomensafhankelijke hogere huurverhoging doorvoeren, met name in gebieden waar de druk op de woningmarkt het grootst is, zoals afgesproken in de Nationale prestatieafspraken. Het gebruik van de inkomensafhankelijke huurverhoging wordt door corporaties, gemeenten en huurdersorganisaties verder geconcretiseerd in de lokale prestatieafspraken.

Kwaliteit

Corporaties hebben – net als andere partijen in de volkshuisvesting – een opgave in het verduurzamen van de woningvoorraad. Verduurzaming en kwaliteit gaan hand in hand.

De energiecrisis maakt deze opgave extra urgent, omdat dit – naast dat het zorgt voor meer wooncomfort – ook minder hoge energielasten voor de huurder betekent. Het realiseren van de technische en complexe opgaven op het gebied van isolatie, het aanpassen van de woningvoorraad aan de energietransitie, het op peil brengen (en houden) van het binnenmilieu en (brand)veiligheid en wooncomfort, zal de komende tijd veel aandacht en inspanning vergen van betrokken partijen. In de Nationale prestatieafspraken zijn hier concrete doelen voor afgesproken. In het algemeen is het belangrijk te beseffen dat verduurzaming voor huurders vaak een ingrijpende gebeurtenis is. Daarom is het belangrijk dat corporaties, gemeenten en huurders in gesprek met elkaar zijn en blijven over de keuzes die gemaakt worden rond de verduurzamingsopgave.

Aardgasvrij maken en toekomstklaar isoleren

Corporaties gaan tot en met 2030 450.000 bestaande woningen aardgasvrij maken. Zij doen dit als onderdeel van de wijkgerichte aanpak, die onder de regie van gemeenten plaatsvindt. Daarnaast is afgesproken dat er in 2030 675.000 woningen toekomstklaar zijn geïsoleerd, waarvan sloop-nieuwbouw ook een onderdeel is. In de praktijk zal de opgave om 450.000 woningen aardgasvrij te maken, overlappen met deze opgave. Het is aan corporaties om te bepalen welke woningen voor 2030 toekomstklaar worden geïsoleerd. Corporaties worden aangemoedigd hun inzet hierop te concretiseren in het bod op de woonvisie van de gemeente.

Geen woningen meer met een E, F of G label

Woningen met een energielabel E, F of G dienen uiterlijk in 2028 uit de sociale huurvoorraad te zijn verdwenen.³ Gelet op de capaciteit in de bouw worden corporaties in het kader van lokale prestatieafspraken aangemoedigd zich actief in te zetten voor vraagbundeling bij te verduurzamen woningen. Hierdoor kunnen de ontwerp-, bouw-, en technieksector anticiperen en de markt investeren tegen lagere kosten en met een verminderde druk op de arbeidscapaciteit. Hierbij kan de samenwerking worden gezocht met het ondersteuningsprogramma versnelling verduurzaming woningen en de subsidieregeling voor vraagbundeling die door de minister voor VRO worden opgezet. Voor het uitfasen van woningen met een E, F, en G-label geldt dat corporaties beslissen over tot welk niveau zij deze verduurzamen.

Duurzame alternatieven

Corporaties hebben zich gecommitteerd om in alle woningen met een label D of beter waar de cv-ketel moet worden vervangen, deze in principe te vervangen voor een duurzamer alternatief.

Verduurzaming zonder huurverhoging

Om te zorgen dat huurders optimaal profiteren van de verduurzaming van hun woning – wat zeker in de energiecrisis belangrijk is – passen corporaties isolatiemaatregelen toe zonder hiervoor huurverhogingen voor de zittende huurder door te voeren. Hierdoor heeft de huurder direct financieel voordeel van de verduurzaming van haar of zijn woning.

Leefbaarheid

Over het algemeen gaat het goed met de leefbaarheid in wijken in Nederland. In een aantal wijken in stedelijk gebied staan de leefbaarheid en veiligheid echter onder druk. Er speelt multi-problematiek zoals werkloosheid, armoede, onderwijsachterstanden, woonproblematiek en een slechte gezondheid. In deze wijken is het aandeel corporatiewoningen over het algemeen groot.⁴ Door het thema leefbaarheid als volkshuisvestelijke prioriteit te benoemen, worden corporaties – ook vanuit hun bijzondere volkshuisvestelijke taak – gestimuleerd om, samen met hun huurders en in het belang van hun huurders, te investeren in leefbaarheid.

Herstructurering

Het verbeteren van de leefbaarheid kan bijvoorbeeld worden gedaan door wijken met veel corporatiebezit te herstructureren waarmee de kwaliteit van woningen wordt verbeterd en er meer gemengde wijken met middenhuur en sociale koopwoningen vanuit de niet-DAEB tak van corporaties ontstaan. Onder regie van

³ Met uitzondering van gemeentelijke, provinciale en Rijksmonumenten en voor sloop aangemerkte woningen.

⁴ Rigo, *Veerkracht in corporatiebezit*, 2018.

de gemeente kunnen bovendien afspraken met corporaties en andere betrokken partijen worden gemaakt over herstructurering van de particuliere voorraad in synergie met het corporatiebezit. Ook door de inzet van de vrije toewijzingsruimte kan gestuurd worden op een gemêleerde instroom van huurders. In buurten met weinig sociale huurwoningen kan juist extra worden ingezet op het toevoegen van sociale huur.

Zorgen voor kwalitatief goede woningen

In de Nationale prestatieafspraken is vastgelegd dat er vanaf 2026 geen woningen meer zijn met een slechte staat van onderhoud (categorie 5 of 6).⁵ In totaal gaan corporaties tot en met 2030 jaarlijks €200 miljoen extra investeren in woningverbetering. De focus van deze investeringen ligt op woningverbetering, vocht en schimmel, loden leidingen, asbest en brandveiligheid. In de lokale prestatieafspraken wordt door corporaties, gemeenten en huurdersorganisaties een vertaalslag naar een concrete lokale aanpak gemaakt.

Woonvormen voor mensen met een (toekomstige) zorgbehoefte

Een deel van de huurders van woningcorporaties heeft zorg en/of ondersteuning nodig om zelfstandig te kunnen wonen. Hiervoor is ook aandacht in het programma Een thuis voor iedereen.⁶ Bovendien komt er een verplichting voor gemeenten om een woonzorgvisie op te stellen waarin gemeenten zichtbaar maken wat de behoefte aan huisvesting en ondersteuning van aandachtsgroepen is. Een groot deel van deze groep bestaat uit ouderen. De komende jaren zal het aantal ouderen door de vergrijzing flink toenemen. Om aan de toenemende behoefte van woningen die aansluiten bij de wensen van ouderen te kunnen voldoen, is samenwerking nodig tussen alle partijen en moet er voldoende aanbod van geschikte woningen voor ouderen zijn. Corporaties worden in hun bod geacht in te gaan op het passend wonen voor ouderen, om te investeren in voldoende woonvormen voor mensen met een (toekomstige) zorgbehoefte.

De opgave voor ouderenhuisvesting is omvangrijk en complex. De bouwopgave in de sociale sector komt neer op 60.000 woningen. In overleg met Aedes is besloten dat een deel van de prestatieafpraak om 50.000 geclusterde woonvormen te bouwen, wordt ingezet als verpleegzorgplek. Om een stimulans te geven aan de bouw van verpleegzorgplekken, wordt samen met betrokken partijen een subsidieregeling uitgewerkt. De totale opgave voor corporaties komt hiermee uit op 60.000 woningen (40.000 woningen in een geclusterde woonvorm en 20.000 zorggeschikte woningen) en valt binnen de afspraak met corporaties om tot 2030 300.000 woningen te bouwen. Corporaties kunnen ook verpleegzorgplekken in het middenhuursegment bouwen en op die manier een bijdrage leveren aan de opgave. Om deze woningen voor ouderen te realiseren, wordt de regie op de woningbouw en de huisvesting van ouderen versterkt. Daarbij is het belangrijk dat deze woningen geschikt en betaalbaar zijn voor

⁵ Tenzij er voor deze woningen concrete sloopplannen zijn.

⁶ Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, *Programma een thuis voor iedereen*, 2022.

ouderen. In het programma Wonen en zorg voor ouderen is berekend dat verwacht wordt dat circa 65% van de verpleegzorgplekken een sociale huurprijs dient te hebben, waarvan ongeveer de helft beneden de aftoppingsgrens.⁷

Samenwerking

Het realiseren van leefbare wijken vraagt om intensieve samenwerking tussen gemeenten, huurders en partijen in het sociale en fysieke domein. Corporaties vervullen in dit samenspel vaak een belangrijke rol en worden aangemoedigd hierin hun bod op de woonvisie van de gemeente expliciet aandacht voor te hebben.

⁷ Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, *Programma wonen en zorg voor ouderen*, 2022, 14.