

Vergaderjaar 2022–2023

32 847

Integrale visie op de woningmarkt

Nr. 1044

BRIEF VAN DE MINISTER VAN VOLKSGEZONDHEID, WELZIJN EN SPORT

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 8 juni 2023

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 of omdat zij een specifieke woonbehoefte hebben. Zij, de zogeheten aandachtsgroepen¹, moeten hun leven (opnieuw) opbouwen en hebben vaak naast een woning extra zorg of begeleiding nodig.

Het programma «Een thuis voor iedereen», dat verscheen op 11 mei vorig jaar, is het tweede van de zes programma's onder de Nationale Woon- en Bouwagenda die onderling sterk met elkaar zijn verbonden.² Het is een interbestuurlijk programma dat ik samen uitvoer met mijn collega's van VWS, SZW, JenV en OCW, alsmede met Aedes, de VNG, G4, G40 en het IPO. 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.

Met deze brief informeer ik uw Kamer op hoofdlijnen over de voortgang van het programma «Een thuis voor iedereen». De huisvesting van aandachtsgroepen kan gelukkig op steeds meer aandacht rekenen, zoals blijkt uit deze brief, maar is het afgelopen jaar ook verder onder druk komen te staan. Dit is deels het gevolg van de toenemende vraag naar woonruimte door bijvoorbeeld studenten en de hogere instroom van vluchtelingen. Ook de veranderende economische omstandigheden in nieuwbouwprojecten, zoals hogere rente en gestegen bouwkosten, vergroten de opgave.

¹ Dak- en thuisloze mensen, uitstromers uit een intramurale voorziening, statushouders, mensen met een sociale en/of medische urgentie, arbeidsmigranten, woonwagenbewoners en studenten.

² Kamerstuk 32 847, nr. 883.

Met deze brief wil ik ook Aedes, de VNG, G4, G40, het IPO en de collega's van VWS, SZW, JenV en OCW bedanken voor de intensieve en constructieve samenwerking in de afgelopen periode. De gedeelde urgentie om de doelen uit het programma te realiseren, is juist in de huidige omstandigheden essentieel. Hieronder worden de belangrijkste stappen toegelicht die afgelopen periode zijn gezet om de doelen van het programma te realiseren:

- De recent gesloten regionale woondeals dragen bij aan het vergroten van de betaalbare woonvoorraad aankomende jaren.
- Mijn inzet is om de maatregelen en doelstellingen uit het programma te borgen via het wetsvoorstel versterking regie op de volkshuisvesting.³
- De koploperregio's zijn hard aan de slag om de woon- en zorgbehoeften en – opgaven van alle aandachtsgroepen in kaart te brengen en afspraken te maken over een evenwichtige verdeling van deze groepen over de regio. Ik zie dat ook in andere gemeenten en regio's een start wordt gemaakt met het opstellen van de zogeheten «woonzorgvisie».
- Op basis van de ervaringen uit het koploperprogramma heb ik de ondersteuningsstructuur, zoals die in het programma is opgenomen, verder uitgebreid.

In de bijlage bij deze brief ga ik nader in op de voortgang van het programma langs alle vier de actielijnen en de ondersteuningsstructuur zoals die in het programma zijn opgenomen. Ook ga ik in op hoe de resultaten van het programma gemonitord worden. Ik streef ernaar om in de tweede helft van 2023 een basis voor de monitor «Een thuis voor iedereen» uitgewerkt te hebben en in het eerste kwartaal van 2024 een eerste meting gereed te hebben.

Tevens is het rapport van ABF Research bijgevoegd. Zij hebben afgelopen periode onderzoek gedaan naar de omvang van de aandachtsgroepen waarvoor doorgaans urgentie wordt verleend, wat hun woonbehoefte is en in welke woningmarktsegmenten ze een woning vinden. Het rapport brengt de (recente) instroom van (beoogde) urgenten in sociale huurwoningen in beeld. Met de huidige data bleek het niet mogelijk om de totale vraag naar woonruimte (behoefte) in kaart te brengen. Dit onderzoek bevestigt dat er wat betreft beschikbaarheid van eenduidige landsdekkende data nog veel inzet benodigd is. De inzet hierop wordt geïntensiveerd en wordt betrokken in de verdere ontwikkeling van de monitoring.

Woondeals leggen de basis voor meer sociale huurwoningen en een betere balans in de woonvoorraad

In de recent gesloten regionale woondeals zijn er afspraken gemaakt over de bouw van 290.000 sociale huurwoningen in de periode tot en met 2030. Hiermee wordt het doel uit de Nationale prestatieafspraken om 250.000 sociale huurwoningen te bouwen, ingevuld.⁴ Het aandeel sociale huur in de nieuwbouwplannen komt uit op ruim 30 procent. Samen met de plannen voor het bouwen van tweederde aan betaalbare woningen, wordt met de nieuwbouwplannen voor sociale huurwoningen toegewerkt naar meer balans in de woonvoorraad.

Uiteraard heb ik oog voor de veranderende financiële omstandigheden waardoor woningbouw met name op de korte termijn moeilijker zal worden. Ik heb uw Kamer middels de brief «Doorbouwen in veranderende omstandigheden» hier reeds over geïnformeerd. In deze brief heb ik toegelicht dat ik extra maatregelen inzet, zoals een startbouwimpuls van

³ <https://www.internetconsultatie.nl/regievolkshuisvesting/b1>.

⁴ Kamerstukken 29 453 en 27 926, nr. 551.

€ 250 miljoen en € 300 miljoen extra om de bouw van flexwoningen te stimuleren, om de dip in de woningbouwproductie zoveel mogelijk te beperken. Ook vraagt het maximale inzet van alle partijen om de gemaakte afspraken uit de regionale woondeals ook echt te gaan realiseren.⁵

Urgentie voor het realiseren van flexwoningen

Het realiseren van flexwoningen is één van de snelste manieren om te zorgen voor meer woningen. Daarbij worden ook tijdelijke locaties benut die niet in aanmerking komen voor reguliere woningbouw. De woningen zijn voor alle woningzoekenden maar worden vooral ingezet voor mensen die met spoed een dak boven hun hoofd nodig hebben, waaronder mensen uit de diverse aandachtsgroepen. De inzet is erop gericht om 37.500 flexwoningen te realiseren in de periode 2022–2024. Afgelopen jaar zijn circa 3.400 flexwoningen gebouwd. Ik wil de bouw van flexwoningen verder versnellen. Dit doe ik met diverse financiële regelingen, waaronder de herplaatsingsgarantie en landelijke inkooptrajecten. Via de Taskforce Versnelling Tijdelijke Huisvesting worden gemeenten, provincies en woningcorporaties ondersteund en wordt kennis gedeeld.⁶

Regeling Huisvesting Aandachtsgroepen 2023 open voor nieuwe aanvragen

Voor het realiseren van huisvesting voor aandachtsgroepen bestaat sinds 2020 de Regeling Huisvesting Aandachtsgroepen. In 2022 is een bedrag van ruim € 52 miljoen aan gemeenten verstrekt. Uiterlijk 2027 moeten hiervoor 2.959 permanente woonruimten en 4.766 flexwoningen gerealiseerd zijn. In 2023 heb ik wederom een bedrag van ruim 35 miljoen beschikbaar gesteld. Het loket voor nieuwe aanvragen is opengesteld tot en met 7 juli.

Borging via wetsvoorstel versterking regie op de volkshuisvesting

Het wetsvoorstel geeft het Rijk, provincies en gemeenten de wettelijke instrumenten te sturen op hoeveel, waar en voor wie er wordt gebouwd, dat er sneller kan worden gebouwd en dat kwetsbare mensen met urgentie een woning krijgen. De inwerkingtreding is vooralsnog voorzien in 2024.

- Om te zorgen voor meer balans in de woningvoorraad wordt vastgelegd dat gemeenten maatregelen moeten treffen gericht op nieuwbouw van ten minste 30 procent sociale huurwoningen. Dit geldt voor gemeenten waar het aandeel sociale huurwoningen (conform de nieuwe definitie sociale huur) in de woningvoorraad lager is dan het landelijke gemiddelde sociale huurwoningen.⁷ Tevens komt er een bepaling voor de situatie waarin een gemeente meer dan 30 procent sociale huur in de voorraad heeft, en dus minder sociale huur hoeft te bouwen en juist meer in het middensegment. Momenteel ben ik bezig met de nadere uitwerking hiervan.
- Voor een deel van de aandachtsgroepen, de meest kwetsbare zoals slachtoffers van mensenhandel, is iets extra's nodig om ze te huisvesten, namelijk wettelijke urgentie. Gemeenten worden verplicht een urgentieregeling als onderdeel van de huisvestingsverordening op te nemen waarbij een aantal verplichte urgentiecategorieën opgenomen

⁵ Kamerstuk 32 847, nr. 1040.

⁶ Kamerstuk 32 847, nr. 1037.

⁷ In 2021 was het landelijk gemiddelde sociale huurvoorraad corporatiebezit 26 procent.

wordt. Momenteel worden de definities van aandachtsgroepen en verplicht urgenten nader uitgewerkt.

- Gemeenten krijgen de verplichting om bij het opstellen van de lokale prestatieafspraken, naast de woningcorporaties en huurdersorganisaties, relevante zorgpartijen te betrekken.
- Tevens voorziet het wetsvoorstel erin dat de woonzorgvisie per 2026 een verplicht onderdeel wordt van het volkshuisvestingsprogramma.

Wooncomplexen met mix van aandachtsgroepen en regulier woningzoekenden

Ik zie bijzondere wooncomplexen ontstaan waarbij verschillende aandachtsgroepen en regulier woningzoekenden samen gehuisvest worden. Een mooi voorbeeld hiervan is «De Generaal» in Utrecht. Op het voormalig defensie terrein in Utrecht is het afgelopen jaar een wooncomplex opgeleverd. De woningen zijn toegewezen aan bewoners met een vitaal beroep, zoals politieagenten en zorgpersoneel, én aan kwetsbare bewoners die begeleid worden door onder andere het Leger des Heils. Met het idee dat er een fijne gemeenschap wordt gevormd en waar men oog heeft voor elkaar.

Koploperregio's werken hard aan het opstellen van een woonzorgvisie

Van iedere gemeente wordt verlangd dat zij een integraal regionaal afgestemde woonzorgvisie opstelt, waarin de woon- en zorg behoeften en – opgaven van alle aandachtsgroepen en ouderen in kaart worden gebracht. Dit vormt de basis voor gemeenten om bindende wederkerige afspraken te maken met woningcorporaties, particuliere verhuurders, zorgaanbieders/zorgkantoren en andere partijen bij de huisvesting van aandachtsgroepen.

Het opstellen van een woonzorgvisie is een complexe opgave die tijd en veel onderlinge afstemming tussen gemeenten, woningcorporaties, huurders-, cliënt-, zorg- en welzijnsorganisaties vergt. Soms moet de samenwerking tussen deze partijen nog worden opgebouwd of veranderd, zijn er verschillende regionale indelingen waarlangs moet worden samengewerkt of zijn de data om afspraken op te baseren niet voorhanden en de ambtelijke capaciteit te beperkt. Al deze problemen en hun oplossingen komen aan bod in het koploperprogramma «Een thuis voor iedereen» waaraan de koplopers Metropool Regio Amsterdam, Parkstad Limburg, regio Haaglanden, Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen, provincie Groningen en regio Enschede deelnemen. Op basis van het koploperprogramma is geconcludeerd dat de eerder gecommuniceerde deadline dat per januari 2024 iedere gemeente moet beschikken over een regionaal afgestemde woonzorgvisie niet haalbaar is. Ik moedig daarom aan dat gemeenten in regionaal verband in 2023 een start maken met het opstellen van de woonzorgvisie. In de regionale woondeals is hiervoor de basis gelegd. Er is afgesproken dat de huisvestingsopgave voor aandachtsgroepen, die volgt uit de woonzorgvisie, wordt betrokken bij de actualisatie van de woondeals.

Ik zie dat veel gemeenten voortvarend aan de slag zijn met het opstellen van een integraal regionaal afgestemde woonzorgvisie. In het hele land worden door betrokken partijen vrijwel wekelijks bijeenkomsten georganiseerd waarbij dit thema centraal staat. Ook bij de provincies staat het onderwerp op de agenda. Zij faciliteren gemeenten bij de totstandkoming van een woonzorgvisie onder meer door het toekennen van flexpoolmiddelen voor het uitvoeren van analyses of het aantrekken van ambtelijke capaciteit.

Ondersteuningsstructuur is verder uitgebreid om doelen te realiseren

Om gemeenten, provincies, woningcorporaties, zorg- en maatschappelijke organisaties te ondersteunen bij de huisvesting van aandachtsgroepen en bij het opstellen van een woonzorgvisie, is de ondersteuningsstructuur de afgelopen periode verder uitgebreid:

- De brede basis voor de ondersteuningsstructuur is een Online Kennis- en Expertisecentrum (OKEC)⁸, welke eind vorig jaar is gelanceerd. Op het OKEC wordt alle relevante informatie gedeeld over wet- en regelgeving, financiële regelingen, expertteams, handreikingen en praktijkvoorbeelden over de huisvesting van aandachtsgroepen.
- Er zijn diverse handreikingen opgesteld om gemeenten te helpen bij het opstellen van een integraal regionaal afgestemde woonzorgvisie.
- Er wordt maandelijks een digitale inloopbijeenkomst georganiseerd voor gemeenteambtenaren en medewerkers van woningcorporaties over de huisvesting van aandachtsgroepen.
- Het Expertteam Huisvesting Aandachtsgroepen (EHA) ondersteunt gemeenten en provincies bij het maken en uitvoering geven aan integraal regionaal afgestemde woonzorgvisies voor aandachtsgroepen en ouderen. Ook kan het EHA ondersteuning bieden bij het concretiseren van een woonzorgvisie naar een uitvoeringsprogramma en het opstellen van prestatieafspraken.

Expertteam Huisvesting Aandachtsgroepen biedt ondersteuning

Steeds meer provincies en gemeenten maken gebruik van het EHA.

De provincie Flevoland werkt aan een brede aanpak voor wonen, zorg en welzijn vanuit de overtuiging dat bovenlokale/regionale afstemming over woonzorgopgaven noodzakelijk is bij de huisvesting van aandachtsgroepen en ouderen. Hierbij trekt zij op met diverse partijen, waaronder de woningcorporaties en het zorgkantoor. Het EHA begeleidt het proces.

De samenwerkingsorganisatie Bevelanden krijgt ondersteuning van het EHA om de zorgvragen bij de huisvesting van aandachtsgroepen en ouderen verder te concretiseren en hiermee het fysieke en het sociale domein beter met elkaar te verbinden. De ondersteuning van het EHA is gericht op het vergroten van de inhoudelijke kennis en het begeleiden van het proces.

- Momenteel wordt er gewerkt aan één centraal loket waar gemeenten, provincies, woningcorporaties, zorg- en welzijnspartijen en maatschappelijke organisaties hun vragen kunnen stellen op het gebied van huisvesting van aandachtsgroepen.
- In 2024 stel ik, net als in 2022, geld beschikbaar voor de zogeheten flexpoolregeling. Deze middelen kunnen o.a. ingezet worden voor het opstellen van een integraal regionaal afgestemde woonzorgvisie.

Tenslotte

De basis voor de implementatie van het programma «Een thuis voor iedereen» is samen met alle betrokken partijen gelegd. De komende periode werk ik hard aan het wetsvoorstel versterking op de regie volkshuisvesting en wil ik gemeenten en hun partners verder bijstaan in het opstellen van integraal regionaal afgestemde woonzorgvisies.

⁸ <https://www.volkshuisvestingnederland.nl/onderwerpen/online-kennis-en-expertisecentrum>.

Eind van het jaar informeer ik uw Kamer middels de Staat van de Volkshuisvesting, net als vorig jaar⁹, over de verdere voortgang van het programma «Een thuis voor iedereen».

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

⁹ Kamerstuk 32 847, nr. 986.