

Vergaderjaar 2023–2024

36 496

Wijziging van de Wet goed verhuurderschap, Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte en enige andere wetten in verband met de regulering van huurprijzen en de bescherming van rechten van huurders (Wet betaalbare huur)

S

BRIEF VAN DE MINISTER

VAN BINNENLANDSE ZAKEN EN KONINKRIJKSRELATIES

Aan de Voorzitter van de Eerste Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 19 juni 2024

Voor veel mensen, zoals jongeren en mensen met een middeninkomen, is het moeilijk passende huisvesting te vinden. Voor sommige mensen is de behoefte aan een plek om te wonen nog urgenter, omdat ze zich in een kwetsbare situatie bevinden of omdat zij een specifieke woonbehoefte hebben waarin nog te weinig kan worden voorzien. Het gaat bijvoorbeeld om mensen die dak- of thuisloos zijn of die uitstromen uit (jeugd)zorginstellingen, maar ook om studenten die op zoek zijn naar een kamer. Deze mensen moeten hun leven (opnieuw) kunnen opbouwen en hebben vaak naast een woning extra zorg of begeleiding nodig.

Op 11 mei 2022 verscheen het programma «*Een thuis voor iedereen*» als het tweede van de zes programma's onder de Nationale Woon- en Bouwagenda¹. Dit programma heeft als doel te zorgen voor voldoende betaalbare woningen voor alle mensen in een kwetsbare positie en mensen met behoefte aan specifieke huisvesting. Alle gemeenten nemen hierbij hun *fair share* in het besef dat het om de eigen inwoners uit de eigen regio gaat of om mensen waarvoor gemeenten een bijzondere verantwoordelijkheid hebben, omdat zij bijvoorbeeld als arbeidsmigrant dan wel student in de regio werken of studeren. Daarbij is een thuis meer dan de woning alleen. Er wordt tegelijk en zo lang als nodig is, voorzien in de juiste zorg, ondersteuning en begeleiding zodat mensen de regio kunnen hernemen op hun eigen leven.

De huisvesting en zorg voor mensen in een kwetsbare positie kan gelukkig onverminderd op veel aandacht rekenen en er worden ook in diverse regio's resultaten geboekt in het maken van afspraken over de invulling van de woon- en zorgbehoefte. Tegelijk zien we ook dat steeds meer

¹ Programma Een thuis voor iedereen | Home | Volkshuisvesting Nederland

mensen in de verdrukking komen door het gebrek aan adequate huisvesting en passende zorg. Zo is volgens het CBS afgelopen jaar voor het eerst in jaren het aantal mensen gestegen dat dakloos is. Ook zien we een toenemende druk op de instellingen en opvangvoorzieningen waar uiteenlopende groepen mensen te lang van afhankelijk blijven, omdat er geen passende woning beschikbaar is.

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 en energie om de doelen uit het programma te realiseren, blijft onverminderd essentieel om te zorgen voor voldoende huisvesting en passende zorg en ondersteuning voor mensen die onze hulp hard nodig hebben.

Samenvatting mijlpalen

Er moet de komende jaren meer gebouwd worden, ook voor aandachtsgroepen. De 250.000 sociale huurwoningen moeten er zijn in 2030. Er zijn ook fors meer kamers nodig voor studenten en geclusterde en zorggeschikte woningen voor ouderen én jongeren. Wat waar gebouwd gaat worden, dient zo snel mogelijk in de woondeals uitgewerkt te worden. En met de wet versterking regie volkshuisvesting moeten we regie voeren op betaalbaar bouwen, versnellen van procedures en het met voorrang toewijzen van woningen aan kwetsbare mensen in onze samenleving zoals mensen die dak- en thuisloos zijn en zijn aangewezen op maatschappelijke opvang.

De energie die er is, dient ertoe te leiden dat vanaf 2025 de woondeals worden verrijkt met afspraken over de bouwopgave voor aandachtsgroepen. In 2026 moet geregeld zijn dat de meest kwetsbare eigen inwoners met voorrang een geschikte woning toegewezen krijgen en dat alle gemeenten hun *fair share* in de huisvestingopgave voor aandachtsgroepen pakken. Daarbij is essentieel dat er per regio is uitgewerkt hoe er een goede balans in de woonvoorraad komt waarbij er zowel voor mensen met een laag inkomen als een middeninkomen voldoende betaalbare woningen zijn. We blijven sturen op tweederde betaalbaar bouwen met daarbij in principe tenminste 30% sociale huur dan wel 40% middensegment in gemeenten die boven of onder het landelijk gemiddelde aan sociale huur zitten (26%).

Hieronder worden de belangrijkste mijlpalen en inspanningen toegelicht die behaald in de afgelopen tijd:

- De eerste koploperregio, de Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen rondt in juni het proces af om afspraken te maken over een *fair share* aanpak van de opgaven van deze groepen in de regio.
- De zes koplopers worden intensief ondersteund en hun ervaringen hebben geleid tot diverse praktische kennisproducten (handreikingen, praktijklabs, leerkringen) voor andere regio's. De ervaringen leiden ook tot inzichten voor het landelijk beleid en de wet versterking regie volkshuisvesting.
- De woondeals bieden een goede structuur om tot uitwerking te komen van woonzorgvisies en *fair share* afspraken. Ik verwacht dat in de meeste woondealregio's dit jaar de woonopgave van aandachtsgroepen in kaart is gebracht. Vanaf volgend jaar kan deze opgave vertaald worden in een bouwopgave per gemeente, met aandacht daarbij voor kwetsbare wijken in grotere steden.
- De wet versterking regie volkshuisvesting geeft zekerheid dat de inspanningen die al zijn gedaan om te komen tot woonzorgvisies, urgentieregelingen en *fair share* afspraken een blijvende waarde hebben. Met de inwerkingtreding van de wet komen er ook middelen

beschikbaar voor provincies en gemeenten om invulling te kunnen geven aan de nieuwe wettelijke taken. De behandeling van het wetsvoorstel is in handen van de Tweede Kamer.

- Er is een update uitgebracht van het dashboard «*Een thuis voor iedereen*»². Dit dashboard geeft inzage in het aandeel sociale huur van woningcorporaties in de woonvoorraad van gemeenten. Het dashboard laat zien dat het aandeel sociale huur van woningcorporaties sinds 2018 elk jaar met 0,2 procentpunt afneemt. Het meest recente aandeel sociale huur komt uit op 25,9% (in 2022). Bijna 70% van de gemeenten zit onder dit gemiddelde.
- Er is een eerste (digitale) Monitor Huisvesting Aandachtsgroepen³ ontwikkeld die gemeenten en andere lokale partijen helpt bij het maken van woonzorgvisies en *fair share* afspraken. Deze monitor wordt stapsgewijs verder aangevuld.
- Er is een vierde tranche van de regeling huisvesting aandachtsgroepen toegekend met een bedrag van € 34.705.000⁴. Hiermee wordt de bouw van 4.365 woonruimten mogelijk gemaakt. Alle tranches samen, hebben bijgedragen aan de realisatie van 21.380 woningen.
- Dankzij het «*Onderzoek voorwaarden huisvesting aandachtsgroepen – Gepaste kwaliteiten en noodzakelijke investeringen*» (zie bijlage) is er voor het eerst een beeld welke investeringen er jaarlijks structureel nodig zijn in de specifieke woonvormen voor aandachtsgroepen. De inzichten worden benut bij het IBO Woningbouw en Grond dat medio juni verschijnt.

Hieronder ga ik achtereenvolgens in op:

1. De ontwikkelingen in het land.
2. Het belang van de wet versterking regie volkshuisvesting.
3. De monitoring van de doelstellingen van het programma.
4. De woon- en bouwopgave en financiering voor de komende jaren.

Naast de voortgang van het programma «*Een thuis voor iedereen*» ga ik aan het eind van deze brief in op het verkennend onderzoek van de Nationaal Coördinator tegen Discriminatie en Racisme (NCDR) naar woonwagendplaatsen dat op 7 april 2024 is gepubliceerd. Woonwagendbewoners vormen een aandachtsgroep binnen «*Een thuis voor iedereen*». Over de voortgang van het programma Wonen en Zorg voor ouderen ontvangt uw Kamer een aparte voortgangsrapportage.

1. Ontwikkelingen in het land: veel energie ondanks complexe opgave

Twee jaar na de start van het programma is de uitvoering daarvan nog altijd urgent en tegelijk op meerdere fronten – van het op regionale schaal verbinden van wonen en zorg tot het zorgen voor voldoende woningen – ook complex. Het is dankzij de inzet van vele partijen dat er gestaag vorderingen worden gemaakt om invulling te geven aan de opgave om te zorgen voor passende huisvesting en zorg, ondersteuning en begeleiding voor mensen die hiertoe niet zelf in staat zijn.

Koploperregio's tonen de weg bij opstellen woonzorgvisies

Van gemeenten wordt verlangd dat zij in een woonzorgvisie of vergelijkbaar document de woon- en zorgbehoeften van de aandachtsgroepen en ouderen in kaart brengen. Dit vormt de basis voor gemeenten om bindende wederkerige afspraken te maken met woningcorporaties,

² Datawonen - Een thuis voor iedereen (corporatiesector)

³ [waarstaatjegemeenten.nl](https://www.waarstaatjegemeenten.nl) - Monitor Huisvesting Aandachtsgroepen

⁴ Kamerstukken II, 2023–2024, 32 847, nr. 1130

particuliere verhuurders, zorgaanbieders/zorgkantoren en andere partijen bij de huisvesting van aandachtsgroepen.

Het opstellen van een woonzorgvisie vergt veel onderlinge afstemming tussen gemeenten, woningcorporaties, huurders-, cliënt-, zorg- en welzijnsorganisaties en natuurlijk de inbreng van de inwoners zelf. Soms moet de samenwerking tussen een deel van deze partijen nog worden opgebouwd, 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 uitdagingen en hun oplossingen komen aan de orde in het koploperprogramma «*Een thuis voor iedereen*» waaraan de Metropool Regio Amsterdam, Parkstad Limburg, regio Haaglanden, Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen, provincie Groningen en regio Enschede deelnemen. De Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen zet nu als eerste de stap naar een breed gedragen aanpak van de woon- en zorgopgave voor aandachtsgroepen en ouderen. Hun verhaal laat zien wat erbij komt kijken om tot deze afspraken te komen en biedt lessen voor het landelijk beleid.

De succesfactoren in het proces dat de Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen heeft doorlopen, zijn:

- **Werk vanuit twee richtingen, verbindt de praktijk aan beleid**
Geef podium aan goede voorbeelden, werkende principes en opgedane kennis en ervaring en gebruik dat als hefboom voor opschaling in de regio. Het organiseren van werkateliers en wandelsafari's draagt bij aan bewustwording. Het gaat om (eigen) inwoners die een specifieke woonbehoefte hebben omdat ze zich in een kwetsbare situatie bevinden of omdat zij begeleiding of zorg nodig hebben.
- **Investeer voldoende tijd aan het realiseren van breed draagvlak**
Zorg dat alle partijen vanaf het begin van het proces betrokken zijn. Afspraken voor de huisvesting van aandachtsgroepen worden op gemeentelijk niveau vastgesteld, maar bij de totstandkoming zijn woningcorporaties, zorg- en welzijnsorganisaties en de provincie intensief betrokken.
- **Maak de opgave gemeenschappelijk**
De GMR heeft veel tijd gestoken in het in kaart brengen van de opgave. Feitelijke info is gezamenlijk gemaakt. Daarbij is eenheid van taal (gebruik van eenduidige definities, begrippen en aantallen) belangrijk om tot gezamenlijke afspraken te komen.
- **Maak het visueel en tastbaar**
Serious Gaming is een goed middel om bewustwording te creëren over de opgave en waarom het regionaal moet worden opgepakt. Het visueel en tastbaar maken zegt meer dan cijfers. Door gebruik te maken van feitelijke informatie kan het goede gesprek worden gevoerd over een fair share. Maar bovenal welke afspraken nodig zijn om meer betaalbare huisvesting te realiseren. Ook bij de serious game zijn de woningcorporaties, zorg- en welzijnsorganisaties actief betrokken.

Naast de succesfactoren, voorziet de GMR in de uitvoering ook een aantal landelijke obstakels:

1. **Maak beter benutten van bestaande woonruimte mogelijk**
In de praktijk blijkt dat de financiële situatie van huurders met een laag inkomen door het woningdelen achteruit kan gaan. Wij bepleiten voor andere financiële regelgeving: zie huurders in een

gedeelde woning elk als een zelfstandig huishouden en/of zie de woningen niet als onzelfstandig.

2. Maak structureel geld vrij voor het realiseren van zorgzame buurten

Om aandachtsgroepen en ouderen in de wijk te (blijven) huisvesten, zijn er noodzakelijke voorzieningen nodig. Denk aan het ombouwen van woningen tot zorggeschikte woningen of geclusterd wonen, het realiseren van ontmoetingsplekken, en het inzetten van een community builder voor activering en stimulering van bewoners. De transitie in wonen en zorg vraagt om lange termijnsperspectief met bijbehorende financiering.

3. Maak geld vrij voor betaalbare woonruimte voor aandachtsgroepen

Om snel meer woningen te realiseren is de woondeal 2.0 afgesloten. Hierin staan afspraken over 30% sociale huur. Woningen met een huurprijs boven de 1^e aftoppingsgrens zijn niet betaalbaar voor aandachtsgroepen. Lagere huurprijzen betekenen voor de corporaties een grotere exploitatietekort, waar extra geld vanuit het Rijk tegenover zou moeten staan. Ook is het wenselijk om de voorgestelde verlaging van de huurtoeslagleeftijd naar 21 jaar snel te behandelen in de Tweede Kamer.

4. Herzie financieringsstromen

Vanuit het Integraal Zorgakkoord (IZA) werken we aan vitale zorgzame wijken, meer aandacht voor preventie en omkijken naar elkaar. In de praktijk wordt dit tegengewerkt, omdat de kosten voor preventie betaald worden vanuit de gemeente (WMO en Welzijn) en de uiteindelijke besparingen op de zorg veelal ten goede komen aan het Rijk (WLZ) en Zorgverzekeringen. Om daadwerkelijk tot vitale zorgzame wijken te komen, is een herinrichting van de financieringsstromen nodig.

De verwachting is dat de meeste koploperregio's tegen het eind van het jaar net zover zijn gekomen als de Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen.

Ook in sommige andere delen van het land zijn al grote stappen gezet. In de regio Hart van Brabant is eind 2022 afgesproken om een regionale woonzorgvisie op te stellen⁵. Ook in deze regio werken de gemeenten nauw samen met de woningcorporaties, zorgpartijen, welzijnsorganisaties, cliëntenraden, belangenbehartigers, ervaringsdeskundigen en de inwoners zelf. Dit heeft geresulteerd in een regionale woonzorgvisie die nu bestuurlijk wordt afgehecht in de gemeenteraden.

Woondeals geven structuur

In de regionale woondeals is opgenomen dat er woonzorganalyses en woonzorgvisies worden gemaakt en dat de huisvestingsopgave voor alle aandachtsgroepen die hieruit volgt, wordt betrokken bij de verrijking van de woningbouwprogrammering. Elk half jaar wordt per woondealregio bezien welke vervolgspraken er haalbaar zijn om stappen te zetten in de fasen van analyse van de opgave, naar het maken van *fair share* afspraken en vervolgens de vertaling naar de bouwopgave. De meeste regio's zitten nog in de analyse fase en in enkele provincies wordt rond de zomer de stap gezet naar het maken van *fair share* afspraken over de evenwichtige huisvesting van aandachtsgroepen en het gezamenlijk aanpakken van de woon- en zorgopgaven. Ik verwacht dat er vanaf 2025 stappen gezet kunnen worden om de huisvestingsopgave te vertalen in concrete bouwafspraken. Omdat de regionale context verschilt per regio, wil ik ruimte geven voor een bottom up aanpak. Gelet op de urgentie, is

⁵ Woonzorgvisie - Regio Hart van Brabant (regio-hartvanbrabant.nl)

essentieel dat er zo hard en zorgvuldig wordt doorgewerkt als mogelijk. De voorbeelden hierboven laten zien dat het succes en «commitment» uiteindelijk afhangt van de intensieve samenwerking tussen partijen met daarbij een actieve rol van de rijksoverheid.

Werken aan huisvestingsverordeningen met urgentieregeling voor meest kwetsbare groepen mensen

In het programma «Een thuis voor iedereen» is opgenomen dat alle gemeenten een huisvestingsverordening opstellen met daarin een urgentieregeling voor de meest kwetsbare groepen mensen. Daarbij maken gemeenten in regionaal verband afspraken over de evenwichtige toewijzing van woningen aan de groepen mensen die op grond van de wet urgentie krijgen. Bij het onderdeel «belang van de wet versterking regie volkshuisvesting» hieronder, wordt ingaan op de uitwerking die hieraan in de wet wordt gegeven.

Minder dan de helft van de gemeenten heeft een huisvestingsverordening met daarin een urgentieregeling⁶. Het regelen van de toewijzing van woningen vraagt om goede regionale afstemming tussen gemeenten, woningcorporaties, huurdersorganisaties en om actieve betrokkenheid van instellingen waarvandaan mensen uitstromen die urgentie krijgen. Denk aan (jeugd)zorginstellingen, maatschappelijke opvang en beschermd wonen, forensische zorg en penitentiaire instellingen. Gezamenlijk moet in kaart gebracht worden wat de verwachte omvang is van het aantal mensen met urgentie en in het volume aan geschikte woningen. Er zijn afspraken nodig over de evenwichtige verdeling tussen gemeenten waarbij ook rekening gehouden wordt met de woonvraag van mensen die geen wettelijke urgentie krijgen. Er zijn ook afspraken nodig over welke mensen via directe bemiddeling een geschikte woning met eventuele daarbij horende zorg en begeleiding kunnen krijgen.

In het wetsvoorstel versterking regie volkshuisvesting krijgen gemeenten twee jaar de tijd om de urgentie en de regionale afspraken uit te werken en te verankeren in een huisvestingsverordening. De noodzaak om geen tijd te verliezen wordt in veel gemeenten gevoeld en wordt er al hard in regionaal verband aan gewerkt. Dat de periode van twee jaar ook hard nodig is, blijkt uit de inspanningen die de gemeenten in de provincie Fryslân verzetten.

Aanpak huisvestingsverordening in Fryslân

In de provincie Fryslân heeft tot op heden geen enkele gemeente een huisvestingsverordening met urgentieregeling. Als reactie op het programma Een thuis voor iedereen nam eind 2022 de gemeente Leeuwarden het initiatief om tot een regionaal uniforme urgentieregeling te komen.

Het eerste jaar (2023) was nodig voor een werkstructuur met corporaties, huurdersorganisaties, zorginstellingen en gemeenten, en het vaststellen van uitgangspunten over fair-share en verdere uitwerking van de urgentieverordening. Behulpzaam was dat de provincie Fryslân aan alle gemeenten heeft aangegeven ervan uit te gaan dat er voor heel Fryslân een gelijklopende urgentieregeling komt.

⁶ «Voorrang bij toewijzing sociale huurwoningen 2021», Companen, 29 maart 2022.

Het zwaartepunt ligt in 2024. In verschillende werkgroepen wordt intensief gewerkt aan de voorbereiding van de implementatie van de verordening. Dan gaat het om het opstellen van de verordening, maar ook om in samenspraak met wijkteams, corporaties en zorginstellingen precies uit te lijnen wie in de uitvoering welke taken heeft. Werkbezoeken bij bijvoorbeeld de penitentiaire inrichting of de daklozenopvang maken duidelijk waar de dilemma's zitten in de uitvoering. En wat risico's zijn als dit niet goed geregeld wordt. Wat doe je als iemand vrijkomt uit de gevangenis? Hoe zorg je ervoor dat dan snel een huis beschikbaar is? Zonder dit te regelen is er een grote kans op recidive. Deze gedetailleerde uitwerking van processen vraagt tijd, ook omdat organisaties hun werkwijzen hierop moeten aanpassen.

Andere punten voor uitwerking zijn inrichten urgentieorganisatie, financiën, communicatie (intern en extern), verantwoording en automatisering.

Een regionale stuurgroep en projectgroep van gemeenten, corporaties en huurderorganisaties stuurt dit proces aan. Het najaar van 2024 wordt gebruikt om de formele besluitvorming te starten. De beoogde ingangsdatum van de Fryske urgentieregeling is dan op z'n vroegst 1 juli 2025.

De financiering van het gezamenlijke proces is mogelijk door een bijdrage van € 200.000 van de provincie (uit de Flexpoolregeling) en het om niet beschikbaar stellen van menskracht van de deelnemende organisaties.

Het voorbeeld van Fryslân laat zien dat tussen eerste start (najaar 2022) en ingangsdatum (1 juli 2025) er 2 ½ jaar aan voorbereiding, besluitvorming en implementatie nodig is. Voor andere regio's kan dit proces sneller, omdat inmiddels meer duidelijk is over de wet versterking regie volkshuisvesting en omdat de urgentieregeling uit Fryslân als basis kan dienen.

Woon, zorg- en welzijnspartijen slaan de handen in één

Naast alle acties die vanuit het programma «Een thuis voor iedereen» in gang gezet zijn, zijn ook partijen uit verschillende domeinen zelf hun krachten aan het bundelen. Zij doen dit als coalitie Leefbare en vitale wijken en onder de noemer «Zo doen wij dat». Het kader hieronder is aangeleverd door de coalitie.

'Zo doen we dat'

De coalitie Leefbare en vitale wijken wil de leefbaarheid in wijken verbeteren door de woon- en zorgopgave in de wijk in samenhang op te pakken. De coalitie bestaat uit ActiZ, Aedes, de Nederlandse ggz, Divosa, MIND, Sociaal Werk Nederland, Valente, VNG en de Woonbond. De coalitie verzamelde een aantal aansprekende voorbeelden in een magazine en ontwikkelde leidende principes om succesvolle samenwerkingen tussen wonen, welzijn en zorg vorm te geven, die onder meer tijdens de corporatiedag werden gedeeld. Nu wil de coalitie een volgende stap zetten en de samenwerking in de wijk opschalen in het hele land via het project Zo doen wij dat!

De coalitie wil, gekoppeld aan de thema's uit de Nationale Woon- en Bouwagenda (NWBA), een gezamenlijke integrale gebiedsgerichte aanpak van gemeente, corporaties, welzijns- en zorginstellingen samen met bewoners ondersteunen. Daarnaast wil de coalitie de

leden steunen bij het integraal vormgeven van de veranderingen die samenhangen met de NWBA, het Integraal Zorgakkoord (IZA) en het Gezond en Actief Leven Akkoord (GALA). Er komt veel op de leden af en de coalitie wil de leden helpen bij het verbinden van die ontwikkelingen aan hun lokale doelstellingen en ambities.

Concreet wil de coalitie het volgende bereiken: kennisontwikkeling via communities of practices, masterclasses en handreikingen, inspiratie bieden, advisering door experts op proces en inhoud en lobby bij het Rijk indien nodig.

Dit zal leiden tot een betere en snellere ondersteuning van burgers, 'ontdubbeling' van werkzaamheden, minder bureaucratie en vereenvoudiging van processen. Deze verbeteringen zijn in het belang van inwoners, professionals, overheid, zorgverzekeraars en zorgkantoren en leiden tot betere leefbaarheid, meer werkplezier voor professionals en efficiencyverbeteringen. Op deze manier wil de coalitie bijdragen aan een prettiger samenleving, vermindering van maatschappelijke kosten en verlichting van de krapte op de arbeidsmarkt.

De opgezette ondersteuningsstructuur helpt

Om medeoverheden, woningcorporaties en diverse andere partijen te ondersteunen bij de uitvoering van het programma, wordt er door de betrokken ministeries en koepelorganisaties gezorgd voor een aanbod aan kennis, expertise en capaciteit.

Er is een doorlopend aanbod aan informatie via het Online Kennis- en Expertisecentrum huisvesting aandachtsgroepen en ouderen (OKEC), een online vraagbaak bij de VNG, webinars en praktijklabs en hulp van experts van het Expertteam Huisvesting Aandachtsgroepen.

Daarnaast zijn er afgelopen jaar drie handreikingen verschenen, worden er 14 praktijklabs georganiseerd en werkt het IPO aan de doorontwikkeling van een serious game. In de drie handreikingen die zijn opgesteld zijn de ervaringen van de koploperregio's gebundeld. De handreiking «Wonen en zorg in het volkshuisvestingsprogramma» geeft beleidsmakers bij gemeenten, woningcorporaties en zorg- en welzijnsorganisaties inzicht in hoe zij een volkshuisvestingsprogramma kunnen opstellen met daarbij een visie op wonen en zorg. De handreiking «Handvatten voor het opstellen van een heldere woonzorganalyse» beschrijft de verschillende onderdelen van de regionale woonzorganalyse. In de handreiking «Regionale samenwerking: organiseren en doen» staat hoe de benodigde regionale samenwerking tot stand kan worden gebracht, en bevat naast theorie en tips ook verschillende praktijkvoorbeelden. Deze handreiking is bedoeld voor iedereen die een regionale samenwerking wil opzetten of begeleiden en die praktische handvatten zoekt om dit succesvol aan te pakken.

De 14 praktijklabs die Platform 31 in samenwerking met het Expertteam Huisvesting Aandachtsgroepen organiseert, gaan over het maken van woonafspraken voor aandachtsgroepen. De labs worden aangeboden aan regionale samenwerkingsverbanden, waarin zij hun eigen aanpak verkennen. In deze regionale samenwerkingsverbanden zitten naast (de fysieke en sociale domeinen van) gemeenten ook woningcorporaties, zorgaanbieders, zorgkantoren en provincies. Tot nu toe hebben er praktijklabs plaatsgevonden in alle Friese regio's en Utrechtse regio's. Daarnaast staan er praktijklabs op de planning voor alle Zuid-Hollandse regio's en de regio's in Noord-Holland Noord.

De provincie Zuid-Holland heeft een *serious game* ontwikkeld die het maken van afspraken over de evenwichtige verdeling (*fair share*) van de aandachtsgroepen binnen een regio faciliteert. Deze *serious game* is al succesvol toegepast in de regio Haaglanden en in een op maat gemaakte eigen versie in de Groene Metropoolregie Arnhem/Nijmegen. Het IPO heeft het initiatief genomen om samen met provincies, gemeenten, woningcorporaties en maatschappelijke organisaties de *serious game* door te ontwikkelen. Doel van de game is om te leren hoe de medeoverheden en andere verantwoordelijke partijen succesvol de uit de wet regie voortkomende rollen kunnen vervullen bij het maken van een volkshuisvestingsprogramma en bij de evenredige verdeling van aandachtsgroepen.

Sinds 2023 biedt het Expertteam Huisvesting Aandachtsgroepen (EHA) begeleiding en ondersteuning aan partijen die met «*Een thuis voor iedereen*» aan de slag willen. Vanaf de start heeft het EHA 15 ondersteuningstrajecten afgerond, waarvan sommige een vervolg hebben gekregen. Momenteel lopen er 21 ondersteuningstrajecten. De vragen komen met name van regio's en samenwerkingsverbanden, individuele gemeenten en provincies. In enkele gevallen gaat het om een vraag van een corporatie en/of een zorgorganisatie. De ondersteuning wordt voor twee derde gefinancierd vanuit het programma en voor een derde deel door de aanvrager. Naast deze intensieve vorm van ondersteuning geeft het EHA ook antwoord op losse vragen, voert zij incidentele adviesgesprekken, sluit aan bij sessies voor kennisoverdracht of organiseert die zelf samen met/op verzoek van de vragende partij. Deze incidentele EHA-activiteiten zijn kosteloos voor de aanvrager.

Tot slot komt er nog dit jaar 40 miljoen euro aan flexpoolmiddelen beschikbaar die medeoverheden de financiële armslag geven om capaciteit aan te trekken, die ook ingezet kan worden voor het maken van woonzorgvisies.

2. Belang van de wet versterking regie volkshuisvesting

Mijn inzet is om de maatregelen en doelstellingen uit het programma te borgen in de wet versterking regie 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 de meest kwetsbare groepen mensen met urgentie een woning krijgen.

Het wetsvoorstel is begin maart naar de Tweede Kamer gezonden⁷. Gelijkzeitig met het wetsvoorstel is het ontwerpbesluit versterking regie volkshuisvesting en de conceptregeling versterking regie volkshuisvesting met de Tweede Kamer gedeeld. De consultatie van deze onderliggende regelgeving liep tot en met 18 april jl.

Het wetsvoorstel versterking regie volkshuisvesting geeft invulling aan de grondwettelijke opdracht van de overheid om te zorgen voor voldoende woongelegenheden. Het wetsvoorstel voorziet in een wettelijke basis voor het hernemen van de regie op de volkshuisvesting. Overheden krijgen hiermee de wettelijke instrumenten om met meer tempo samen te werken. De woningbouwopgave waar we voor staan is daarbij niet slechts een kwestie van volume. Het is niet alleen belangrijk dát er snel meer gebouwd wordt, maar vooral ook voor wie en wat er gebouwd wordt. Rijk, provincies en gemeenten krijgen de verplichting om een volkshuisvestingsprogramma vast te stellen. Hierin staat onder andere concreet

⁷ Kamerstukken II, 2023–2024, 36 512, nr. 1

hoeveel en waar provincies en gemeenten gaan bouwen. Ook staat hierin voor wie ze gaan bouwen, zodat er bijvoorbeeld ook voldoende gebouwd wordt voor aandachtsgroepen zoals ouderen en studenten. De woonzorgvisies die nu ontwikkeld worden, gaan op in het volkshuisvestingsprogramma.

Het ontwerpbesluit omvat instructieregels voor het volkshuisvestingsprogramma van het Rijk en provincies, die een verplichting inhouden dat twee derde van de nieuwbouw op nationaal, provinciaal en regionaal niveau betaalbare woningen moeten zijn. De instructieregels voor gemeenten in het ontwerpbesluit zijn ook gericht op meer balans in de samenstelling van de woonvoorraad in de regio en per gemeente. Dat betekent concreet dat gemeenten die op dit moment een aandeel sociale huur hebben dat hoger is dan het landelijke gemiddelde (op dit moment 25,9%) verplicht worden tenminste 40% van hun nieuwbouwpoging voor middeninkomens in te vullen. In gemeenten waar het aandeel sociale huur in de woningvoorraad onder het landelijke gemiddelde is, moet juist een groter deel sociale huur opgenomen worden in de nieuwbouwpoging: zij moeten ten minste 30% sociale huurwoningen in hun nieuwbouwpoging realiseren. Doordat deze instructies voor individuele gemeenten samengaan met de verplichting om in de regio twee derde betaalbaar te bouwen, ontstaat een betere balans in de woningvoorraad in de regio en per gemeente en krijgen zowel middeninkomens als lagere inkomens in de hele regio weer meer kansen op een passende woning. Er is hierbij ruimte voor regionaal maatwerk voor regio's waar de woonbehoefte aantoonbaar vraagt om andere invulling van de bouwpoging binnen het uitgangspunt van twee derde betaalbaar bouwen.

Een goede balans in de woningvoorraad tussen gemeenten is onder andere nodig om te zorgen dat alle gemeenten ook hun evenwichtige bijdrage kunnen leveren aan het huisvesten van urgent woningzoekenden. Op dit moment kunnen kwetsbare huishoudens die met urgentie een woning nodig hebben, vooral in grote gemeenten terecht. Daar zijn relatief meer passende woningen, sluit het voorzieningenaanbod vaak beter aan en is de benodigde zorg en ondersteuning doorgaans makkelijker te leveren. Dit zorgt voor een disbalans tussen gemeenten en is een ongewenste situatie, zowel voor deze huishoudens zelf als voor de gemeenten waar dit speelt. Het heeft tot gevolg dat huishoudens waarvoor het maatschappelijk gezien extra belangrijk is dat zij een passende woning vinden om hun leven weer zelfstandig op te kunnen pakken, zoals jongeren die kunnen uitstromen uit de jeugdzorg, vrouwen in de vrouwenopvang of mensen uit de maatschappelijke opvang, langer moeten wachten met alle persoonlijk leed en maatschappelijke kosten van dien. Voor de gemeenten die nu bovengemiddeld veel van dergelijke huishoudens huisvesten betekent de huidige situatie dat het kan zorgen voor onwenselijke beperking van de kansen van reguliere woningzoekenden om een woning te vinden en dat het druk kan zetten op de leefbaarheid in kwetsbare wijken. Om deze ongebalanceerde situatie te corrigeren en te zorgen voor gelijke kansen voor urgent woningzoekenden in alle gemeenten, introduceert het wetsvoorstel de verplichting voor alle gemeenten om een huisvestingsverordening vast te stellen met een urgentieregeling. De regelgeving schrijft bovendien met strikte voorwaarden voor welke groepen in alle gemeenten recht op urgentie moeten krijgen. Daarnaast verplicht het wetsvoorstel gemeenten om regionale afspraken te maken over de evenwichtige verdeling van de huisvestingsopgave van wettelijk verplichte urgent woningzoekenden. Op die manier wordt er gericht gestuurd op een passende bijdrage van alle gemeenten aan deze opgave.

In het wetsvoorstel wordt tevens de verbinding gelegd tussen het volkshuisvestingsprogramma en het Wmo-beleidsplan uit de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015. Het voorstel regelt dat gemeenten in het Wmo-beleidsplan aandacht moeten besteden aan de zorg- en ondersteuningsbehoefte bij de huisvesting van de bij algemene maatregel van bestuur aangewezen aandachtsgroepen.

3. Monitoring van de doelstellingen

Het doel van het programma is om te zorgen voor voldoende betaalbare woningen voor alle aandachtsgroepen, met een evenwichtige verdeling over gemeenten en met juiste zorg, ondersteuning en begeleiding.

Om te kunnen volgen of dit doel wordt behaald, is een berg werk verzet. Voor het eerst zijn er definities van de verschillende aandachtsgroepen opgesteld. Deze definities zijn opgenomen in de concept lagere regelgeving bij het wetsvoorstel versterking regie volkshuisvesting. De definities vormen de basis voor het opstellen van een eerste monitor huisvesting aandachtsgroepen waarover meer hieronder.

Voor de evenwichtige verdeling is, naast de monitor, ook de balans in de woonvoorraad belangrijk. Hiervoor is het dashboard «Een thuis voor iedereen» ontwikkeld.

Dashbord «Een thuis voor iedereen» geeft inzicht in balans in de woonvoorraad

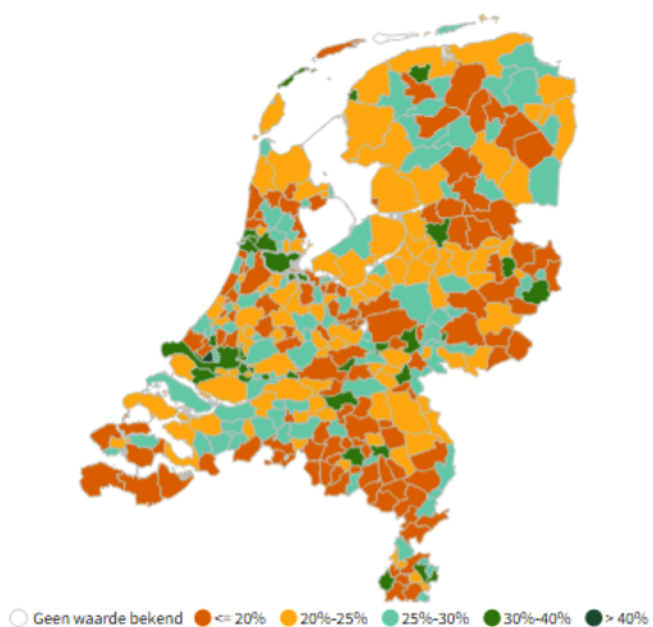
Een gelijke verdeling van sociale huurwoningen en andere woningtypen is voor alle gemeenten en alle woningzoekenden belangrijk. Nu is het grootste deel van de sociale huurwoningen in grote steden te vinden, wat soms druk legt op de leefbaarheid. Veel mensen uit aandachtsgroepen zijn aangewezen op gemeenten met een grote sociale huurvoorraad. Tegelijkertijd vinden in diezelfde gemeenten mensen met een middeninkomen relatief moeilijk een betaalbaar huis.

Met het dashboard «Een thuis voor iedereen» wordt jaarlijks bijgehouden wat het aandeel sociale huur is in de woonvoorraad op landelijk, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau. Daarbij wordt uitgegaan van de definitie van sociale huur zoals die is uitgewerkt in de wet versterking regie op de volkshuisvesting. Vooralsnog is de DAEB-voorraad aan sociale huurwoningen van woningcorporaties opgenomen. Streven is om de particuliere voorraad toe te voegen die gemeenten daadwerkelijk toewijzen aan huishoudens binnen de DAEB-inkomensgrens.

Het dashboard laat zien dat het aandeel sociale huur sinds 2018 elk jaar met 0,2 procentpunt afneemt. Het meest recente aandeel sociale huur komt uit op 25,9% (in 2022). Bijna 70% van de gemeenten zit onder dit gemiddelde. De ontwikkeling van het aandeel sociale huur hangt samen met de mutaties in de totale voorraad door onder meer sloop en nieuwbouw en het aandeel sociale huur binnen deze mutaties.

De provincie Zuid-Holland kent in 2022 het hoogste aandeel corporatiewoningen (i.e. 28,5%). Het laagste aandeel telt de provincie Zeeland (i.e. 20,9%). Er zijn grote verschillen tussen gemeenten vaak ook nog in dezelfde regio. Onderstaande kaarten laten zien wat de verschillen zijn tussen gemeenten en welke gemeenten boven dan wel onder het landelijk gemiddelde zitten.

Corporatiewoningen (DAEB) t.o.v. totale voorraad



dVi/CBS | 2022

Corporatiewoningen (DAEB) t.o.v. totale voorraad



dVi/CBS | 2022

Begin juni 2024 is de eerste versie van de Monitor Huisvesting Aandachtsgroepen (afgekort; MHA) gepubliceerd⁸ in de vorm van een databank en begeleidend rapport. Deze versie biedt op drie niveaus (landelijk, provinciaal en gemeentelijk) onder andere inzicht in de volgende thema's waarover door het CBS-data wordt verzameld en bijgehouden:

1. Aantallen: omvang van de aandachtsgroepen;
2. Huishoudenskenmerken: type huishoudens waarin aandachtsgroepen zich bevinden;
3. Woningkenmerken: kenmerken van de woningen waarin aandachtsgroepen gehuisvest zijn.

In de huidige versie van de MHA zijn de aandachtsgroepen opgenomen waarvan de gegevens momenteel beschikbaar zijn in de Woonbase.⁹ Meer specifiek gaat het om de volgende groepen: studenten, ouderen (55+), personen die uitstromen uit detentie en vergunninghouders. De meest recente peiljaren in de monitor zijn 2021 of 2022 – dit verschilt per aandachtsgroep. Ook is voor sommige aandachtsgroepen informatie beschikbaar uit eerdere peiljaren.

De komende jaren wordt de MHA doorontwikkeld. Zo worden er geleidelijk meer aandachtsgroepen aan de MHA toegevoegd, wordt er gestreefd naar toevoegen van meer recentere cijfers en naar het toevoegen van regio's. Daarmee wordt de MHA een bruikbaar instrument om provinciale en gemeentelijke volkshuisvestingsprogramma's te maken en af te stemmen. De verwachting is dat de tweede versie van de MHA het laatste kwartaal van 2024 verschijnt.¹⁰

4. Bouwopgave en benodigde middelen

In een verhitte woningmarkt met economische tegenwind, treft het oplopende woningtekort aandachtsgroepen in het bijzonder. Aandachtsgroepen zijn groepen mensen met minder kansen op de woningmarkt dan anderen, zoals dak- en thuislozen, studenten, statushouders en arbeidsmigranten. Deze groepen inwoners hebben weinig tot geen alternatieven op huisvesting voorhanden. Voor veel aandachtsgroepen is juist een huis de mogelijkheid om de opvang, het asielzoekerscentrum, zorginstelling of thuissituatie te verlaten en vanuit daar verder te werken aan een goed bestaan. Daarom wordt er alles aan gedaan om samen met gemeenten en provincies vaart te maken met het bouwen van meer (betaalbare) woningen. Daarnaast wordt ingezet op de bouw van verplaatsbare woningen (flexwoningen), zodat spoedzoekers snel gehuisvest kunnen worden. Ook het beter benutten van de bestaande woningvoorraad kan een serieuze bijdrage leveren aan het toevoegen van woonplekken. Daarom wordt ook daar stevig op ingezet.

⁸ De monitor is gepubliceerd op [waarsstaatjegemeente.nl](https://www.waarsstaatjegemeente.nl) - Monitor Huisvesting Aandachtsgroepen <https://datawonen.nl/dashboard/dashboard/een-thuis-voor-iedereen>

⁹ De Woonbase is een database op microniveau met data over de woningmarkt en de woonsituatie van personen en huishoudens. Zie ook: <https://www.cbs.nl/nl-nl/corporate/2022/40/woonbase-alle-informatie-over-wonen-bij-elkaar>.

¹⁰ Hiermee wordt invulling gegeven aan de toezegging «Het CBS onderzoekt in opdracht van de Minister of het haalbaar is om de woonsituatie van verschillende (aandachtsgroepen, waaronder migranten verdeeld naar migratiemotief, structureel te monitoren. Mede op basis daarvan wordt de monitor «Een thuis voor iedereen» uitgewerkt. Het streven is om in 2024 een eerste meting gereed te hebben, waarover de Tweede Kamer geïnformeerd zal worden.»

Regeling Huisvesting Aandachtsgroepen (RHA)

Ook in de vierde tranche (2023) blijft de RHA een populaire regeling onder gemeenten. Deze tranche is zelfs met ruim 14 miljoen euro overtekend op een beschikbaar budget van 34.705.000 euro¹¹. In totaal zijn 97 aanvragen uit 66 gemeenten toegekend. Met de toegekende aanvragen kunnen in totaal 4.365 woonruimten worden gerealiseerd. Het gaat daarbij om 1.432 permanente woonruimten en 2.933 flexibele woonruimten. In totaal heeft de RHA nu bijgedragen aan de realisatie van 21.380 woningen voor aandachtsgroepen.

De middelen voor de RHA zijn nu volledig uitgeput. Om invulling te geven aan het gewijzigde amendement van het lid Boulakjar¹² is er binnen tranche 6 van de Woningbouwimpuls 20 miljoen euro gereserveerd voor projecten op het gebied van (onzelfstandige) studentenhuisvesting. Er zijn twee aanvragen toegekend met een totaalbedrag van 900.000 euro voor 205 studentenwoningen. Om de resterende middelen beschikbaar te stellen wordt in 2024 een extra loket binnen de RHA opengesteld speciaal voor (onzelfstandige) studentenhuisvesting.

Verplaatsbare woningen (flexwoningen)

De bouw van verplaatsbare woningen (flexwoningen) is de snelste manier om de woningvoorraad uit te breiden. Hierdoor kunnen vele doelgroepen die hier dringend behoefte aan hebben een huis bieden, zoals starters, personen die uit een scheiding komen en studenten.

In totaal zijn er in 2023 circa 5.100 flexwoningen gerealiseerd. Ten opzichte van 2021 (ongeveer 1.840 woningen) en 2022 (circa 3.400 woningen) is er duidelijke groei te zien. Tegelijkertijd valt de realisatie afgelopen jaar tegen. Het verloop van plannen van 12.000 woningen aan het begin van het jaar naar een realisatie van minder dan de helft geeft aan dat ook bij flexwoonprojecten er (te) veel vertragingen optreden of plannen uitvallen.¹³

Het Rijk helpt door actieve ondersteuning te bieden aan projecten, deze te stimuleren, de bouw te versterken, verdere belemmeringen weg te nemen en betrokken partijen verder toe te rusten voor nu en in de toekomst. Voor een nadere toelichting op de verschillende maatregelen die in gang zijn gezet in het kader van het uitbouwen van het stelsel rondom flexwoningen waaronder de regeling tegemoetkoming herplaatsing flexwoningen (voorheen: financiële herplaatsingsgarantie), de fysieke herplaatsingsgarantie en de nieuwe Stimuleringsregeling Flex- en Transformatiewoningen, zie hoofdstuk 3.4 van de Voortgangsrapportage Woningbouw.¹⁴

Beter benutten bestaande voorraad

Naast de inzet op woningbouw is het benutten van de bestaande voorraad een pijler onder de aanpak van de huisvestingsopgave. Het is een substantiële bijdrage aan de inzet voor Nederland om beschikbare, betaalbare en toekomstbestendige woningen te realiseren. Het beter benutten van de voorraad levert niet alleen extra woonruimte op, maar biedt ook kansen om de leefomgeving van huidige bewoners te verbeteren, eenzaamheid aan te pakken, en bestaande woningen te verduur-

¹¹ Kamerstukken II 2023–2024, nr. 32 847, 1130

¹² Kamerstukken II 2023–2024, 36 410 VII, nr. 26

¹³ Kamerstukken II, 2023–2024, 32 847, nr. 1159

¹⁴ Voortgangsrapportage Woningbouw

zamen en toekomstbestendiger te maken. Ook kunnen oudere bewoners langer thuis en in hun eigen wijk blijven wonen waardoor zorgkosten voor bijvoorbeeld een traplift vermeden worden.

Voorbeelden zijn het plaatsen van een extra woonlaag met appartementen op een flat van drie etages, een jongere die een kamer vindt in huis bij een hospita of een ouder echtpaar dat in een mantelzorgwoning woont in de tuin bij hun kinderen. Tot op heden gebeurt dit vaak nog op kleine schaal, terwijl onderzoek laat zien dat de potentie hiervan groot is. Ik ben daarom blij te zien dat dit thema bij steeds meer partners op de agenda staat en hierop actief de samenwerking wordt gezocht tussen gemeenten, corporaties, marktpartijen, provincies en het Rijk. De Tweede Kamer is in een brief van 30 januari jl. geïnformeerd¹⁵ over de voortgang op dit onderwerp. Daarnaast is de Tweede Kamer op 28 mei 2024 geïnformeerd over de landelijke aanpak optoppen¹⁶, die samen met Aedes, de provincie Zuid-Holland en de Bouwcampus is opgesteld. Deze aanpak bevat concrete acties om de kansen die er zijn voor optoppen om te zetten naar het sneller en op grotere schaal realiseren van meer betaalbare woningen. Ook zet ik in op het bevorderen van hospita-verhuur. Onderdeel daarvan is een voorgenomen wetwijziging waardoor hypotheekverstrekkers hospita-verhuur makkelijker kunnen toestaan.

Om het aantal transformaties weer te laten stijgen, en toe te werken naar de in het programma Woningbouw genoemde 15.000 transformaties per jaar, is het afgelopen jaar gewerkt aan de uitvoering van het transformatieplan om meer uitvoeringskracht rondom transformaties te organiseren. Ook is er de afgelopen maanden gewerkt aan een Versnellingsagenda Transformatie. Hierover is de Tweede Kamer op 6 juni 2024 geïnformeerd¹⁷. Voor een nadere toelichting op het Nationaal Transformatieplan en de Versnellingsagenda, zie eveneens de Voortgangsrapportage Woningbouw (hoofdstuk 3.6).

De bouwopgave voor aandachtsgroepen voor het eerst in beeld

Voor het eerst is in beeld gebracht wat naast de huidige inzet nodig is om te kunnen voorzien in de benodigde woonruimte voor aandachtsgroepen. In het land worden diverse woonconcepten ingezet voor aandachtsgroepen, zoals *Skaeve Huse*¹⁸, vormen van begeleid wonen, gemengd wonen en mantelzorgwoningen. In het veelvoud aan groepen en concepten is het voor overheden lastig om adequaat te sturen op de bouwopgave voor aandachtsgroepen, en is de behoefte aan concepten voor ontwikkelende partijen onduidelijk.

Hierop is onderzoek uitgevoerd naar de omvang, woon- en bouwopgave voor de aandachtsgroepen (zie bijlage). Aan adviesbureau Companen is de opdracht verstrekt om zo goed mogelijk inzicht te geven in de verschillende benodigde woonconcepten voor aandachtsgroepen en deze te categoriseren in woningtypes, de omvang van de behoefte hieraan en eventuele meerkosten ten opzichte van de bouw van een reguliere sociale huurwoning. Door het veelal beperkte inkomen van aandachtsgroepen is deze bouwopgave bij uitstek een opgave waarbij meerkosten in de bouw niet of nauwelijks te financieren zijn. Met deze inzichten kan het bestaande financieel instrumentarium worden herijkt en kunnen programmatische afspraken worden gemaakt met medeoverheden over de bouwopgave.

¹⁵ Kamerbrief beter benutten bestaande voorraad TK 2023–2024, 32 847, nr. 1135

¹⁶ Kamerstukken II, 2023–2024, 32 847, nr. 1183

¹⁷ Kamerstukken II, 2023–2024, 32 847, nr. 1189

¹⁸ Skaeve Huse - De Tussenvoorziening

Woonconcepten

Het onderzoek brengt een verscheidenheid aan aandachtsgroepen en woonconcepten in beeld. De verschijningsvormen van het passende woonvastgoed vallen te aggregeren tot zes hoofdcategorieën, naast een reguliere woning, te weten: reguliere woningen, geclusterde woningen, zorggeschikte woningen, kamers, woonwagens, mantelzorgunits en short-/midstay huisvesting voor arbeidsmigranten. Deze woningtypen kunnen uit zowel permanente- als flexwoningen bestaan. In de categorisatie zit een overlap in woningtypen met de doelgroep ouderen voor de geclusterde woningen, zorggeschikte woningen en mantelzorgunits. Deze woningtypen zijn dus voor meerdere doelgroepen gewenst.

Raming van de woon- en bouwopgave voor aandachtsgroepen

Companen raamt de jaarlijkse behoefte voor uitstroom naar reguliere zelfstandige sociale huurwoningen tot aan de aftoppingsgrens op 40.305 tot 44.005 eenheden. Jaarlijks komen tot aan de aftoppingsgrens circa 150.000 reguliere sociale huurwoningen vrij. In de concept-regeling bij de Wet versterking regie volkshuisvesting wordt een percentage van 15% aangehouden voor het geval gemeenten in een regio niet binnen twee jaar tot een afspraak komen over de verdeling van wettelijk urgente groepen. Dit percentage is exclusief de woonopgave voor statushouders. De toewijzingseis van 15% van het jaarlijks vrijkomend reguliere sociale woningaanbod sluit volgens het onderzoek van Companen landelijk gezien aan op de jaarlijkse behoefte aan woningen voor de groepen wettelijk urgenten.

Daartegenover staat dat Companen ook een grote woonvraag ziet onder aandachtsgroepen voor specifieke woonconcepten, waar nu beperkt in wordt voorzien. Om in deze woningbehoefte te kunnen voorzien dient de voorraad aan woonconcepten te worden vergroot. Voor veel woonconcepten geldt dat bewoners hier tijdelijk wonen om op een later moment weer door te stromen. Dit geldt bijvoorbeeld voor vormen van geclusterd wonen, kamers en eenheden voor short- en midstay arbeidsmigranten. Bij het berekenen van de opgave dient in deze tijdelijkheid te worden voorzien, omdat hier sprake is van een hoge mutatiegraad door in- en uitstroom.

De woonvraag is daarom vertaald in een uitbreidingsbehoefte door rekening te houden met verblijfsduur en nadrukkelijk jaarlijkse stroomcijfers van groeicijfers te scheiden. Companen brengt de uitbreidingsbehoefte in beeld, en heeft deze op verzoek van BZK in een jaarlijkse bouwopgave gezet met als einddoel realisatie in 2030. Dit leidt tot het volgende inzicht:

Woningtype	Uitbreidingsbehoefte t/m 2030	Jaarlijkse bouwopgave (t/m 2030)
Geclusterd wonen	61.600–66.500	3.770–4.070
Zorggeschikte woningen	18.900–73.500	2.700–10.500 ¹
Woonwagens	5.600	800
Onzelfstandige woningen	30.000	3.350 ²
Mantelzorgwoningen	24.500–28.000	3.500–4.000

¹ In deze behoefte kan grotendeels ook worden voorzien door Wmo-aanpassingen of het benutten van bestaande voorraad. Ten dele zal dit leiden tot een nieuwbouw of transformatie-opgave.

² Deze opgave is bezien over de periode 2022 t/m 2030, gezien de doelstelling al is vastgesteld in het LAS (2022).

Naast bovengenoemde woningtypen zijn er jaarlijks 30.000 extra (tijdelijke, flexibele) eenheden voor short- en midstay arbeidsmigranten nodig conform Stichting Normering Flexwonen (SNF)-norm. De businesscase voor deze eenheden wordt gezien als rendabel, en beslaat primair een locatievraagstuk waarvoor gemeenten en werkgevers aan de lat staan. Deze eenheden zijn daarom niet opgenomen in de bovenstaande tabel. Indien de benodigde eenheden niet gerealiseerd worden, kan deze opgave wel leiden tot huisvestingsproblematiek in de bestaande woningvoorraad. Circa 60% van de arbeidsmigranten is nu in particuliere woonruimten gehuisvest. In toenemende mate signaleer ik samen met de Staatssecretaris van VWS dat arbeidsmigranten dak- en thuisloos raken. De huisvestingsopgave voor arbeidsmigranten wordt daarom momenteel verder onderzocht door adviesbureau ABF en de resultaten van dit onderzoek zullen met uw Kamer worden gedeeld.

Indicatie meerkosten per woningtype

Voor het ramen van de meerkosten is gebruik gemaakt van informatie uit bestaande rapporten, regelingen en businesscases. Onderstaand staat de indicatie van meerkosten, die betrekking hebben op extra kosten voor de bouw en exploitatie van geclusterde en zorggeschikte woningen ten opzichte van een sociale huurwoning.

Woningtype	Indicatie Meerkosten (€ p/w)
Geclusterd wonen	Ca. 7.000 ¹
Zorggeschikte woningen	Ca. 22.000 ²

¹ Uitgaande van een ontmoetingsruimte per 15 bewoners. De gekozen schaal stuurt de kosten per woning.

² Rapport KPMG

In 2022 heeft Companen onderzoek gedaan naar de businesscase voor woonwagendplaatsen. Dit onderzoek bracht veel variatie in kostenposten en verschijningsvormen in beeld, met als gevolg een brede range aan meerkosten. Ten opzichte van een sociale huurwoning variëren de meerkosten van € 12.000 tot € 47.000. De huidige inzichten laten nog ruimte voor interpretatie¹⁹ en roept de vraag op welke prijs-kwaliteit verhouding gewenst en haalbaar is. Om tot realisatie te komen zal scherper zicht moeten zijn op het kwaliteitsniveau, en welke financiële bijdrage hier in redelijke mate vanuit overheden of corporaties aan geleverd kan worden. Om dit verder inzichtelijk te krijgen kan vervolgonderzoek uitgevoerd worden.

Bij onzelfstandige wooneenheden wordt uitgegaan van een onrendabele investering van circa 38.000 euro. De exploitatie van onzelfstandige eenheden kent een groter tekort dan dat van zelfstandige eenheden. Onzelfstandige eenheden zijn gemiddeld 21% goedkoper te realiseren dan studio's en kunnen er in dezelfde ruimte méér onzelfstandige eenheden worden gerealiseerd dan studio's. De verwachting is dat de modernisering van het woningwaarderingstelsel onzelfstandige woonruimte (WWSO) zal helpen het exploitatietekort te verkleinen. De sociale studentenhuisvesters en BZK onderzoeken op welke wijze aan de financiële randvoorwaarden kan worden voldaan waardoor meer onzelfstandige eenheden gebouwd gaan bouwen. Hierbij speelt een belangrijke rol dat huurders voor zelfstandige eenheden wel huurtoeslag kunnen aanvragen en voor onzelfstandige eenheden niet. De huurtoeslag draagt bij aan de betaalbaarheid voor de huurder doordat de netto huur lager wordt.

¹⁹ Onderzoek kosten woonwagendplaatsen (woonwagenwijzer.nl)

Bij het plaatsen van mantelzorgunits wordt aangegeven van een vermogensinzet van de initiatiefnemer uit te gaan. Dit is nu primair de verantwoordelijkheid van een particuliere initiatiefnemer. Om dit verder inzichtelijk te krijgen kan eveneens vervolgonderzoek uitgevoerd worden.

Implicaties van de bouwopgave voor financiering en programmering

De afgelopen jaren is via de Regeling Huisvesting Aandachtsgroepen (RHA) en enkele voorgangers een financiële bijdrage geleverd aan woningen voor aandachtsgroepen. Sturing was daarbij primair georiënteerd op doelgroepen, en niet op woningtype. De middelen voor de RHA zijn uitgeput, terwijl de bouwopgave doorloopt. Met deze raming is er voor het eerst volledig zicht op de bouwopgave voor aandachtsgroepen, kan bovendien gericht worden gestuurd op de bouw van woningtypen en kunnen de inzichten over de behoefteramingen en meerkosten worden gebruikt om het financieel instrumentarium op toe te spitsen. Net als bij de RHA zal ook bij een doorontwikkeling van een financieel instrumentarium nader in beeld worden gebracht aan welk deel van de meerkosten kan worden bijdragen en is het aan een nieuw kabinet om te besluiten welke vorm hier het meest passend bij is.

Reactie verkennend onderzoek NCDR naar woonwagendplaatsen

De Nationaal Coördinator tegen Discriminatie en Racisme (NCDR) heeft een verkennend onderzoek naar woonwagendplaatsen laten uitvoeren²⁰. Hierin wordt geconcludeerd dat het beleidskader Gemeentelijk Woonwagen- en standplaatsenbeleid uit 2018 ervoor heeft gezorgd dat het aantal standplaatsen niet langer is gedaald, maar dat de gewenste stijging achterwege is gebleven. In het rapport wordt het uitblijven van een verandering na het verschijnen van het beleidskader vooral verklaard uit een historisch negatieve houding van de overheid richting Roma, Sinti en autochtone woonwagendbewoners (reizigers). Daarnaast stelt het rapport dat de overheid tornt aan eigenschappen van een woonwagen en dat de geringe financieringsmogelijkheden van woonwagens maakt dat woonwagendbewoners zich achtergesteld voelen.

De constatering van het NCDR-rapport, dat het aantal standplaatsen sinds 2018 slechts zeer gering is toegenomen valt niet te ontkennen. Wel heeft 38% van de gemeenten in 2018 nieuw beleid ontwikkeld en zijn er verschillende gemeenten met uitbreidingsplannen, in verschillende fases van de voorbereiding.²¹ De algemene knelpunten die de woningbouw parten spelen, zoals het tekort aan locaties en de gestegen bouwkosten, gelden ook voor woonwagens en woonwagendplaatsen. Daarnaast vraagt de realisatie van standplaatsen om specifieke kennis, die (nog) niet bij alle gemeenten aanwezig is. Ook financiële argumenten, zoals het relatief hoge grondgebruik bij de realisatie van een standplaats in vergelijking met een sociale huurwoning speelt een rol. Zoals eerder gemeld, zal scherper zicht moeten komen op het gewenste kwaliteitsniveau, en welke financiële bijdrage hier in redelijke mate vanuit overheden of corporaties aan geleverd kan worden.

²⁰ www.bureauncdr.nl/documenten/kamerstukken/2024/04/08/verkennd-onderzoek-woonwagendplaatsen-roma-en-sinti

²¹ Tweede Kamer II, 2023–2024, 32 847, nr. 1107

Ten slotte

Er is de afgelopen twee jaar door heel veel partijen met veel energie gewerkt aan het zorgen voor betaalbare woningen en passende zorg, ondersteuning en begeleiding voor mensen die daardoor hun leven kunnen gaan opbouwen. Er is in kaart gebracht wat de specifieke toekomstige woon- en bouwopgave is voor de komende jaren. Met de wet versterking regie volkshuisvesting ligt er een kans om goede huisvesting voor mensen die daarvoor afhankelijk zijn van de overheid stevig te borgen en de grip op de volkshuisvesting te verankeren. Hiermee is er een stevig fundament gelegd en is het nu in de handen van het nieuwe kabinet om te blijven zorgen voor een thuis voor iedereen.

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,
H.M. de Jonge