

Aan de voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-
Generaal
Postbus 20018
2500 EA Den Haag

www.rijksoverheid.nl
www.facebook.com/minbzk
www.twitter.com/minbzk
[www.linkedin.com/company/
ministerie-van-bzk](https://www.linkedin.com/company/ministerie-van-bzk)

Kenmerk
2021-0000279422

Uw kenmerk

Datum 31 mei 2021
Betreft Huisvesting Aandachtgroepen

Politiek, bestuurlijk en maatschappelijk is in toenemende mate aandacht voor het gebrek aan adequate huisvesting, en de gevolgen daarvan, voor mensen met minder kansen dan anderen op de woningmarkt. Dat komt door hun behoefte aan een bepaald type huisvesting (een specifiek soort woning of woonvorm), wat zij kunnen betalen voor de huisvesting, wat extra nodig is aan begeleiding en zorg en het draagvlak in de buurt. Meestal gaat het om een combinatie van bovenstaande factoren. Geschikte huisvesting is voor deze groepen bovendien vaak van belang voor om de juiste ondersteuning, begeleiding of zorg te kunnen ontvangen of (opnieuw) mee te doen in de samenleving. De huisvesting van aandachtsgroepen is een maatschappelijke opgave waar meerdere ministeries zich mee bezighouden, het ministerie van BZK is hierin verantwoordelijk is voor de fysieke aspecten. In deze brief beschrijf ik de huidige situatie rondom de huisvesting van aandachtsgroepen, informeer ik uw Kamer over de resultaten van de huidige beleidsinzet, schets ik dilemma's die zich voordoen en informeer ik u over het instellen van de interbestuurlijke werkgroep versterking beleid huisvesting aandachtsgroepen. Ten slotte geef ik, in het stuk dat u als bijlage bij deze brief treft, invulling aan de toezegging over de regeling ontmoetingsruimten in ouderenhuisvesting en de specifieke bijtellingsregeling in het woningwaarderingssstelsel (WWS) voor zorgwoningen.

Urgente maatschappelijke opgave

Nederland kent naar schatting een huidig tekort van 331.000 woningen¹. Het tekort zal naar verwachting de komende periode nog verder toenemen. Het woningtekort raakt alle groepen in de samenleving. Voor sommige mensen geldt nog meer dan voor anderen dat zij daar negatieve gevolgen van ondervinden op andere leefgebieden. Het gebrek aan geschikte huisvesting leidt er bijvoorbeeld toe dat mensen noodgedwongen langer in een AZC, in een opvangvoorziening voor dak- of thuisloze mensen, bij vrienden of familie op de bank, op een

¹ Staat van de Woningmarkt 2020, TK 2019/2020, 32847, nr. 653. Binnenkort stuur ik met de Staat van de Woningmarkt 2021 de nieuwe Primos raming naar uw Kamer. De verwachting is dat het woningtekort door de coronacrisis tijdelijk lager zal uitvallen en minder toeneemt.

Datum

31 mei 2021

Kenmerk

2021-0000279422

vakantiepark of een niet-passende woning moeten verblijven. Dat geeft voor hen persoonlijk allerlei onzekerheid, ongemak en onrust. Maar ook in maatschappelijk opzicht is het ontbreken van passende huisvesting niet wenselijk; het remt bijvoorbeeld de inburgering van nieuwkomers als statushouders en arbeidsmigranten, bemoeilijkt herstel en het opbouwen van een sociaal netwerk na een verblijf in de opvang of detentie, en belemmert de maatschappelijke participatie zoals het volgen van een opleiding, of het verrichten van betaald werk. De geschiktheid van huisvesting bepaalt ook de mate waarin ouderen langer zelfstandig thuis kunnen blijven wonen. Naast persoonlijk leed leidt het tekort aan adequate huisvesting voor aandachtsgroepen dus ook tot hoge maatschappelijke kosten buiten het wonen-domein. Bovendien is het bieden van kwalitatief goede huisvesting in combinatie met de juiste zorg en ondersteuning aan aandachtsgroepen door de coronacrisis verder onder druk komen te staan. Het gaat dan bijvoorbeeld om mensen die nu dak- of thuisloos zijn of om arbeidsmigranten waar de kwaliteit van huisvesting belangrijker is geworden door de coronacrisis.

De opgave voor de huisvesting van aandachtsgroepen is groot en urgent. Gemeenten slaagden er de afgelopen jaren ondanks de krapte op de woningmarkt in om statushouders te huisvesten en hebben in 2021 opnieuw de opdracht voor 24.500 statushouders een woonplek te organiseren. Na een lichte daling, schat het CBS dat het aantal dak- en thuisloze mensen in Nederland momenteel 36.000 mensen betreft. De maatschappelijke opvang kent op veel plekken een wachtlijst, terwijl er tegelijkertijd mensen in de opvang verblijven die eraan toe zijn om zelfstandig, al dan niet met begeleiding, in de wijk te wonen. Door de verschuiving van opvang (in de maatschappelijke opvang of het beschermd wonen) naar een beschermd thuis in de wijk neemt de behoefte aan woonplekken voor deze groepen mensen de komende jaren verder toe. Binnen *Een (t)huis, een toekomst*, de brede aanpak van dak- en thuisloosheid, is daarom als doel gesteld om 10.000 extra woonplekken voor dak- en thuisloze mensen te realiseren. Jaarlijks zoeken tienduizenden studenten woonruimte in de stad waar ze studeren, en is er een tekort van 22.000 woonplekken voor hen. Er zijn te weinig woonplekken voor arbeidsmigranten in Nederland die een belangrijke economische bijdragen leveren door doorgaans laag- of ongeschoold werk te verrichten in essentiële sectoren.

Huidige inzet en resultaten op terugdringen woningtekort voor specifieke aandachtsgroepen

De afgelopen periode heb ik uw Kamer vaker geïnformeerd over de diverse programma's, actieplannen en aanjaagteams waarmee ik samen met andere departementen en gemeenten de huisvesting van diverse aandachtsgroepen stimuleer.² Binnenkort ontvangt uw Kamer de bestuurlijke afspraken Wonen en

² Dat zijn het programma Langer Thuis (VWS en BZK) dat is gericht op ouderen, Een (t)huis, een toekomst, de brede aanpak dak- en thuisloosheid, en het Actieprogramma Dak- en thuisloze Jongeren (VWS, SZW, BZK), het Aanjaagteam Bescherming Arbeidsmigranten (SZW, BZK), het Actieplan Studentenhuisvesting (BZK, OCW), het Beleidskader Woonwagendstandplaatsen en de herijkte Actie-Agenda Vakantieparken (BZK, VWS, SZW). Daarnaast initieerde ik in 2019 de Stimuleringsaanpak Flexwonen, gericht op de

Datum

31 mei 2021

Kenmerk

2021-0000279422

Zorg waarin ambities over ouderenhuisvesting zijn geformuleerd en wat ervoor nodig is om deze te realiseren. Ook stuurt de minister van VWS, mede namens mij, de voortgangsrapportage van het Programma Langer Thuis aan uw Kamer, waarin we de stand van zaken op ouderenhuisvesting schetsen. De staatssecretaris van VWS stuurt u binnenkort, mede namens mij, de voortgangsrapportage Maatschappelijke Opvang en Beschermd Wonen. Daarin wordt ook verslag gedaan over de voortgang op *Een (t)huis, een toekomst*, de brede aanpak dak- en thuisloosheid.

Via deze brief wil ik u op de hoogte stellen van een aantal recent behaalde resultaten en in gang gezette acties ten aanzien van de huisvesting van aandachtsgroepen. Hieronder volgt een opsomming hiervan.

- In 2020 stelde ik voor de huisvesting van de meest kwetsbare groepen € 50 miljoen beschikbaar om plannen te versnellen. 59 gemeenten ontvingen een financiële bijdrage voor de (flexibele) huisvesting van dak- en thuisloze mensen, arbeidsmigranten en andere spoedzoekers. Hier kan bijvoorbeeld transformatie van bestaande gebouwen als winkels en kantoren en de toepassing van flexwoningen onderdeel van zijn. Op korte termijn kunnen met de verschillende projecten bijna 12.400 woningen/woonplekken versneld worden gerealiseerd.
 - Zo heeft Schiedam flexwoningen gerealiseerd voor mensen die direct woonruimte nodig hebben in een voormalig zorgpand. De woonplekken zijn voor een mix aan doelgroepen beschikbaar, van reguliere spoedzoekers' tot bewoners met een zorgvraag.
 - Een ander voorbeeld van een project dat mede met de regeling uit de ronde van 2020 wordt gestimuleerd, zijn Wonen bij Lars en Wonen bij Lily in Lelystad, twee complexen met verplaatsbare woningen voor mensen die acuut woonruimte nodig hebben. Een deel van de woningen zijn gereserveerd voor de huisvesting van statushouders.
- In 2021 zet ik de stimulans voort voor de bouw van huisvesting van aandachtsgroepen voort. De regeling voor 2021 wordt momenteel uitgewerkt. Deze regeling is bedoeld voor alle gemeenten. Ik zal uw Kamer daarover deze zomer informeren.
- Voor zowel 2021 als 2022 stel ik € 20 miljoen beschikbaar voor het stimuleren van geclusterde woningen voor ouderen via een financiële tegemoetkoming voor algemene voorzieningen zoals de ontmoetingsruimte. In de bijlage van deze brief treft u ten aanzien van ouderenhuisvesting zowel de contouren van deze regeling als een beschouwing van de specifieke bijtellingsregeling in het woningwaarderingstelsel (WWS) en mogelijke knelpunten die daaruit voortvloeien voor geclusterde ouderenhuisvesting.
- Met Aedes en VNG maakte ik de afspraak dat binnen twee jaar gestart wordt met de bouw van 150.000 betaalbare sociale huurwoningen en er 10.000 flexwoningen gerealiseerd kunnen worden.
- Eind 2020 zijn in het kader van *Een (t)huis, een toekomst*, de brede aanpak van dak- en thuisloosheid, twee bestuurlijke boegbeelden aangesteld. Leen

totstandkoming van meer tijdelijke en flexibele woningvoorraad voor (combinaties van) verschillende doelgroepen.

Datum

31 mei 2021

Kenmerk

2021-0000279422

van Dijke en Bert Frings gaan langs gemeenten om hen te helpen met het vinden van oplossingen voor knelpunten in de aanpak van dak- en thuisloosheid.

- Dit jaar is Jantine Kriens aangesteld als bestuurlijk aanjager voor de huisvesting van statushouders. Mevrouw Kriens bespreekt de urgentie van de situatie bespreken met Commissarissen van de Koning, burgemeesters en wethouders, lokale bestuurders ondersteunen bij het verkrijgen van draagvlak en bijdragen aan oplossingen door verbindingen te leggen met betrokken partijen en departementen. In het najaar presenteert zij haar eindrapportage aan de Landelijke Regietafel Migratie en Integratie.
- Om gemeenten vraaggericht te ondersteunen met kennis rondom de huisvesting van aandachtsgroepen kunnen zij terecht bij het Expertteam Woningbouw, het Expertteam Weer Thuis en het Ondersteuningsteam Wonen en zorg die zijn ondergebracht bij de RVO.
- Gemeenten kunnen vergunninghouders huisvesten in tussenvoorzieningen: tijdelijke, alternatieve woonruimte waarmee de sociale woningvoorraad wordt ontlast. Om gemeenten hierbij te steunen stelt het ministerie van BZK een handreiking op, een leidraad die beschrijft wat de mogelijkheden voor tussenvoorzieningen zijn. Om de ontwikkeling van deze woonruimten te steunen, worden enkele pilots ondersteund. Voor deze tussenvoorzieningen is een bedrag van 3 miljoen euro beschikbaar uit de 50 miljoen euro voor de huisvesting van aandachtsgroepen 2021.

Concurrentie om schaarse woonruimte en draagvlak

De huidige aandacht en beleidsinzet richten zich met name op de huisvestingsproblematiek van specifieke groepen. Omdat deze groepen met elkaar concurreren om, en samenkomen in, dezelfde schaarse voorraad woonruimte, is het wenselijk om het beleid voor deze groepen in samenhang te bezien. Een deel van de regulier woningzoekenden zijn gebaat bij hetzelfde type woningen als mensen uit aandachtsgroepen. Daarom is het van belang vol in te zetten op het bouwen van meer woningen.

De zorg voor de huisvesting van de diverse aandachtsgroepen en de bijkomende problematiek komt samen bij de gemeenten en woningcorporaties, die hier een complexe taak aan hebben. De concurrentie om de schaarse woonruimte vraagt van hen om keuzes te maken over hoe zij woonruimte en middelen verdelen. Zo geeft het college van B&W van Amsterdam aan dat zij verwachten dat de verdeling van de sociale huurwoningen van corporaties extra knellend wordt. Met het beschikbaar stellen van 30% van de vrijkomende sociale woningvoorraad voor bijzondere doelgroepen, 1800 woningen per jaar, kunnen zij slechts ongeveer de helft van de huishoudens uit groepen die met voorrang in aanmerking komen voor huisvesting, woonruimte aanbieden.

De realisatie van woonruimte voor aandachtsgroepen stuiten in wijken regelmatig op maatschappelijke weerstand waar gemeenten mee moeten omgaan. De huisvesting van aandachtsgroepen vergt van gemeenten, corporaties en andere betrokkenen extra inzet en capaciteit om de domeinen van wonen, zorg, welzijn, leefbaarheid en de fysieke leefomgeving aan elkaar te verbinden om ervoor te zorgen dat de druk op kwetsbare wijken en haar bewoners niet te groot wordt.

Datum

31 mei 2021

Kenmerk

2021-0000279422

Het is daardoor een hele opgave voor betrokken partijen om businesscases voor nieuwe woonprojecten sluitend te maken.

Omdat de problematiek op de woningmarkt voor aandachtsgroepen nijpender is geworden, is het van belang het beleid te versterken. In deze kabinetsperiode heb ik hier reeds op ingezet met de 2 x € 50 miljoen voor de huisvesting van deze groepen. Deze regeling stimuleert de bouw van passende woningen door het financieren van de onrendabele top. Mede door de coronacrisis neemt de problematiek verder toe. Er is meer beleidsinzet nodig om de urgente opgave aan te pakken. Ik denk daarbij aan een sterkere en meer integrale beleidsinzet voor de opgave met daarin de volgende elementen:

- Het bouwen van meer woningen en woonplekken die passend en betaalbaar zijn voor mensen die behoren tot de aandachtsgroepen
- Meer samenhang in huisvesting van de diverse aandachtsgroepen, waarbij Rijk en gemeenten in gezamenlijkheid zoeken naar oplossingen
- Het bieden van financiële en personele ondersteuning aan gemeenten, bijvoorbeeld door het bundelen van bestaande trajecten
- Een eenduidig beleid vanuit de Rijksoverheid dat hieraan bijdraagt.

Om het volgende kabinet een goede basis te geven met interdepartementaal en interbestuurlijk daagvlak heb ik daarvoor een interbestuurlijke werkgroep ingesteld die aanbevelingen zal doen voor de versterking van het beleid rondom de huisvesting van aandachtsgroepen.

Interbestuurlijke werkgroep versterking beleid huisvesting aandachtsgroepen

Het huisvestingsbeleid voor aandachtsgroepen kent een sterke relatie met het beleid van andere ministeries gericht op deze groepen. Beleidswijzigingen bij andere ministeries hebben invloed op de behoefte aan huisvesting voor aandachtsgroepen. Zo zorgt het feit dat ouderen langer zelfstandig thuis wonen ervoor dat er jaarlijks minder woningen vrijkomen om opnieuw te worden verhuurd. Dit vraagt om de bouw van meer voor ouderen geschikte woningen en maatregelen om de doorstroming te bevorderen. De Taskforce Wonen en Zorg, bestaande uit VNG, Aedes, ActiZ en de ministeries van VWS en BZK onder voorzitterschap van Hans Adriani, wijst hier ook op. Doordat mensen met een begeleidingsbehoefte in toenemende mate zo 'normaal' mogelijk deelnemen aan de maatschappij en hen de benodigde hulp aan huis wordt geboden (de zogenaamde ambulantisering van de zorg) is tevens de vraag naar betaalbare huisvesting toegenomen. Gemeenten zijn ook soms terughoudend om extra woonruimte voor deze doelgroepen toe te voegen: zij vrezen bij sommige groepen een extra beroep op middelen voor bijstand en/of de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015 te kunnen verwachten. Door de (terechte) inzet om achterstanden bij het beoordelen van asielaanvragen in te halen, lopen gemeenten en woningcorporaties bovendien tegen hun grenzen aan om voor deze statushouders woonruimte beschikbaar te stellen.

Het is noodzakelijk om het beleid ten aanzien van de huisvesting van aandachtsgroepen meer integraal te benaderen, te versterken en te verbeteren.

Datum

31 mei 2021

Kenmerk

2021-0000279422

Daarom heb ik het initiatief genomen om een interbestuurlijke werkgroep in te stellen waarin BZK, SZW, JenV, VWS, OCW, VNG, Aedes, G4 en G40 samen participeren. Voorzitter van de werkgroep is Bernard ter Haar. De werkgroep heeft als opdracht zowel de beleidsdomeinen van het ministerie van BZK als ook die van andere ministeries zoals zorg, inkomenszekerheid, onderwijs, veiligheid en integratie te beschouwen. Tevens neemt de werkgroep de gevolgen van het Rijksbeleid gericht op deze aandachtsgroepen voor gemeenten in ogenschouw. De werkgroep heeft als taak om een adviesrapport op te stellen met aanbevelingen voor:

- a) nieuwe werkwijzen die tot verbeterde samenwerking leiden, niet alleen tussen ministeries onderling maar ook met medeoverheden in het geval van gedecentraliseerd beleid, en
- b) mogelijke aanpassingen in de stelsels waardoor het bereiken van verschillende beleidsdoelen beter op elkaar aansluiten.

Het rapport van deze werkgroep dat begin juli naar verwachting zal worden opgeleverd, bevat concrete aanbevelingen en zo mogelijk een financiële uitwerking waarmee een nieuw kabinet vorm kan geven aan integraal beleid gericht op de huisvesting van aandachtsgroepen. De werkgroep legt de lat hierbij hoog: de ambitie is dat iedereen in 2030 een prettig en betaalbaar (t)huis heeft, waar nodig met de juiste zorg, opvang, ondersteuning en begeleiding.

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

drs. K.H. Ollongren

Bijlage:

Ouderenhuisvesting

In januari heb ik uw Kamer toegezegd u te informeren over de eerdergenoemde regeling Ontmoetingsplaatsen in ouderenhuisvesting waarvoor zowel in 2021 als 2020 €20 miljoen beschikbaar is.³ De voorlopige contouren zien er als volgt uit. Voor de bouw van een ontmoetingsruimte in een woonvorm voor ouderen zal een subsidie kunnen worden aangevraagd bij de RVO. De regeling kan worden gebruikt voor de bouw van een ontmoetingscentrum in zowel nieuw als bestaand vastgoed. De regeling zal openstaan voor zowel woningcorporaties, marktpartijen, burgerinitiatieven als zorgaanbieders. De regeling zal naar verwachting in het najaar worden opengesteld.

In het wetgevingsoverleg met uw Kamer op 3 december 2020 werd gevraagd naar de specifieke bijtellingsregeling in het woningwaarderingstelsel (WWS) en mogelijke knelpunten die daaruit voortvloeien voor geclusterde ouderenhuisvesting. De heer van Otterloo wees daarbij op de zorgwoningtoeslag binnen het woningwaarderingstel. Deze maakt het mogelijk de huur met 35% te verhogen. Ik heb uw Kamer toegezegd de achtergronden te bezien van de bijtellingsregeling en de Tweede Kamer daarover te informeren. Met deze brief geef ik invulling aan deze toezegging.

De bijtellingsregeling in het WWS houdt verband met de hogere investerings- en exploitatielasten bij een specifieke vorm van ouderenhuisvesting. Het gaat daarbij om een zelfstandige woning in een woongebouw, waarbij woongebouw en woning geschikt en bestemd zijn voor mensen met een fysieke beperking. Er moet sprake zijn van een drempelloze toegankelijkheid en doorgankelijkheid. Daarbij moet de huurovereenkomst ook betrekking hebben op de aanwezigheid in de woning van een noodoproepinstallatie en op gemeenschappelijke ruimten voor maaltijden of recreatie, die voor dit gebruik zijn ingericht. Het gaat om woningen met vaak een beperkte oppervlakte, terwijl er wel extra voorzieningen zijn zoals brede gangen en liften, extra brandwerende voorzieningen, automatische deuropeners en algemene ruimten. Vanwege de vaak beperkte woonoppervlakte krijgen deze woningen vaak weinig standaard WWS-punten.

De heer van Otterloo (50+) gaf aan, dat de bijtellingsregeling zou leiden tot een huur boven de huurtoeslaggrens waardoor dergelijke woningen niet langer voor ouderen met een laag inkomen beschikbaar zouden zijn. Ouderen met een laag inkomen die graag willen verhuizen naar een woon-zorgcomplex zouden daarvoor dan hiervoor niet in aanmerking komen door de hoogte van de huur.

De hoogte van de huur is echter afhankelijk van de lokale situatie en de keuze van de eigenaar van het woonzorgcentrum, dit kan een woningcorporatie, zorgaanbieder of marktpartij zijn. Voor ouderen met een laag inkomen kan deze zorgwoningtoeslag geen beletsel zijn om een dergelijke woning te huren bij een woningcorporatie. Voor woningcorporaties gelden immers huurprijsregels gericht op het passend toewijzen van woningen aan de doelgroep.

³ Kamerstukken II 2020/21, 32847, nr. 711

Datum

31 mei 2021

Kenmerk

2021-0000279422

Voorts geldt dat de bijtellingsregeling het mogelijk maakt een hogere huurprijs te vragen, maar dit betekent wel dat de huurder een woning krijgt met een voor hem betere kwaliteit, die zonder die hogere huur mogelijk in het geheel niet zou worden aangeboden. Ook geldt dat de bijtellingsregeling niet per definitie leidt tot een 35% hogere huurprijs. Een aanbieder van deze woningen zal immers moeten bepalen of hij de bijtellingsregeling nodig heeft gezien bijvoorbeeld de specifiek hogere exploitatielasten van de betreffende woningen en de mogelijkheden deze woningen voor een dergelijk hogere huurprijs te verhuren. Ik zie dan ook op dit moment geen aanleiding de bijtellingsregeling aan te passen.