

- **Ruimtelijk: locaties en spreiding**

Het huisvesten van verschillende doelgroepen vraagt ook om ruimtelijke randvoorwaarden. Om wijken leefbaar te bouwen en te houden is het nodig om niet alle kwetsbare huurders in dezelfde, vaak qua leefbaarheid kwetsbare, wijken te huisvesten. Bij het huisvesten van aandachtsgroepen wordt daarom, zoveel mogelijk, gekeken naar een mix van mensen van verschillende achtergronden en met verschillende capaciteiten: de vragende en dragende bewoners. Zowel op gemeenteniveau, wijkniveau als complexniveau. Dit is vaak een lastige puzzel, omdat de goedkope sociale huurwoningen vaak in de kwetsbare wijken staan en daar ook de meeste mutaties zijn. Om deze balans te bereiken zou dit vraagstuk regionaal en zelfs landelijk bekeken moeten worden. In bepaalde wijken vindt een te grote concentratie van kwetsbare doelgroepen plaats en staat de veerkracht van de wijk zwaar onder druk. In deze wijken moet ook ruimte zijn voor woningen voor mensen met hogere inkomens. En in wijken met veel middeninkomens en hogere inkomens moet ook ruimte zijn voor lagere inkomens.

Het is de taak van gemeenten om, in samenwerking met onder andere politie, zorgorganisaties, welzijnsorganisaties en woningcorporaties, wijken leefbaar te houden. Beeldvorming over en acceptatie en participatie van aandachtsgroepen is binnen lokale gemeenschappen vaak problematisch (NIMBY-effect). Door de concentratie van bepaalde typen huisvesting en groepen in wijken ervaren inwoners en gemeenten dat het draagvlak voor bepaalde groepen in deze wijken onder druk kan komen te staan. Gemeenten deden veel ervaring op door met inwoners van wijken in gesprek te zijn en te blijven. Als dit goed gaat, ontstaat er vaak draagvlak of begrip.

Naast de behoefte aan menging van dragende en vragende bewoners in complexen, wijken en dorpen, vragen sommige andere doelgroepen juist locaties die op afstand staan van reguliere woonwijken. Vanwege de behoefte aan een prikkelarme omgeving zoals de *Skaeve Huse* of de behoefte aan ruimte voor de eigen leefstijl, bijvoorbeeld woonwagendplaatsen.

### ***Skaeve Huse - Oplossing ernstige woonoverlast***

*Skaeve Huse* in Rotterdam is een bijzondere woonvorm voor bewoners van de stad die zich niet aan een gewone woonomgeving kunnen of willen aanpassen. In het *Skaeve Huse* wonen zij onder begeleiding, in een rustige omgeving, met weinig prikkels van buitenaf. Zo zorgen zij ervoor dat woonoverlast wordt voorkomen en dat de rust in straten en woonbuurten terugkeert. *Skaeve Huse* is niet bedoeld als 'eindstation' - de bewoners kunnen op termijn terugkeren naar woonwijken. Dit gebeurt alleen als ze geen woonoverlast meer veroorzaken.

Bron: *Skaeve Huse*, Rotterdam.nl

- **Snel en flexibel**

Voor een deel van de aandachtsgroepen geldt dat zij behoefte hebben aan snel beschikbare woningen, waarbij de huisvesting voldoet voor de korte termijn. Er is een tekort aan sociale huurwoningen en het duurt een onwenselijk lange tijd (dikwijls tien jaar of meer vanaf planvorming) om permanente woningen bij te bouwen. Een deel van de aandachtsgroepen lijkt bij gebrek aan woonruimte meer gebaat te zijn bij snelle huisvesting als tussenstap naar een definitieve huisvesting. Dit kan op korte termijn gefaciliteerd worden met flexwoningen. Dit geldt bijvoorbeeld voor (dreigend) daklozen en voor alleengaande statushouders van wie het gezin later nareist. De ervaring is dat, als deze basale vorm van huisvesting niet aanwezig is, de persoonlijke en maatschappelijke kosten voor opvang of door de cumulatie van problemen als gevolg van dakloosheid, groter worden. Van belang is dat er een 'ijzeren voorraad' komt waarbij de beschikbare woonvoorzieningen flexibel zijn in te zetten voor diverse aandachtsgroepen. Daarbij is een goede mix van reguliere woningzoekenden én verschillende aandachtsgroepen van belang.

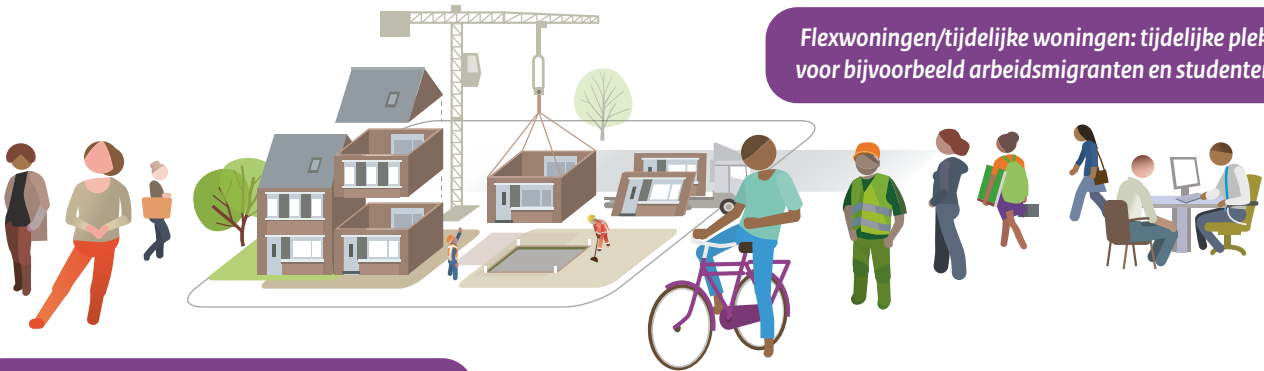


## Woonwensen en aandachtsgroepen

*Kleinere woningen of kamers met gedeelde voorzieningen bijvoorbeeld voor: sociaal urgenten, dak- en thuisloze mensen*



*Flexwoningen/tijdelijke woningen: tijdelijke plek voor bijvoorbeeld arbeidsmigranten en studenten*



*Klassieke eengezinswoning: voor bijvoorbeeld statushouders en uitstromers*



*Woonhofje/geclusterd wonen/woonwagens: wonen met centrale ontmoetingsruimte voor bijvoorbeeld ouderen, arbeidsmigranten, woonwagenbewoners*



## BELEID EN SAMENWERKING VOOR HUISVESTING AANDACHTSGROEPEN

Specifieke woonwensen in combinatie met ondersteuning en zorg maken de aanpak van huisvesting van aandachtsgroepen complex. Er is sturing nodig op verschillende bestuurlijke lagen en de opgave vereist gelijktijdige sturing op het ruimtelijke én sociale domein. Vaak wordt daarbij gekeken naar de lokale overheid die keuzes maakt over bouw van sociale huurwoningen en daarnaast door de decentralisaties regietaken op het sociale domein heeft gekregen. De toename van taken vraagt om meer kennis en expertise bij gemeenten.

- **Duivels lokaal dilemma**

Op lokaal niveau concentreren de aandachtsgroepen zich in een brede opgave. Daarbij is sprake van een duivels dilemma: hoe groter de ambitie voor de huisvesting van aandachtsgroepen, hoe groter de kans op een aanzuigende werking van aandachtsgroepen vanuit andere gemeenten. En dat betekent hoe hoger de sociale-, werk- en inkomenslasten voor de betreffende gemeente, door onder meer de lasten in de Jeugdwet, Wmo en Participatiewet, maar ook door de lagere grondopbrengsten in het ruimtelijke domein. De financiële draagkracht van gemeenten staat flink onder druk, waardoor het animo om huisvesting te realiseren voor (bepaalde) aandachtsgroepen afneemt.

De constatering is dat de lasten voor de aandachtsgroepen momenteel niet gelijk zijn verdeeld over gemeenten. Vooral in centrumgemeenten (omdat daar maatschappelijke opvang aanwezig is) en in grote steden is sprake van een concentratie van aandachtsgroepen en sociaal urgenten. En daar is ook de druk op de woningmarkt het grootst. Overigens is daar vaak de grootste kans op werk, wat ook een aantrekkende werking heeft.

- **Gelijktijdige afstemming op meerdere overheidslagen**

De invulling van de opgave voor aandachtsgroepen vindt plaats in regionale samenwerkingsverbanden voor de woningmarkt. Bijvoorbeeld door woonruimte-verdeelsystemen en nieuwbouwplanning. Vermindering van de sociale woningvoorraad in de ene gemeente, geeft extra vraag in de buurgemeente. Zodra een koppeling nodig is tussen wonen- en zorg-ondersteuning is bovendien afstemming nodig met de regionale inkoopkaders van Wmo, Jeugdwet en de Zorgverzekeringswet en de Wet Langdurige Zorg. Deze regio's omvatten vaak niet hetzelfde werkgebied. Een gemeente met ambitie op de woonopgave voor bijzondere doelgroepen ziet zich hierdoor gesteld voor een complexe aanpak die bovendien afhankelijk is van de samenwerking op hogere schaalniveaus.

Dat maakt dat een landelijk opgelegde taakstelling, zoals bij statushouders, door een aantal gemeenten gevoeld wordt als 'de opgave over de schutting gooien'. Een effectieve aanpak van de woonopgave voor (andere) aandachtsgroepen is ten eerste gebaat bij de erkenning van de complexiteit in de benodigde aanpak en ten tweede bij het gelijktijdig meesturen en regisseren op de opgave door hogere overheidslagen als provincie en Rijk en het financieel faciliteren van de opgave.

*“Er is een worsteling bij beleidsmakers hoe er integraal gekeken moet worden. Als je in de huid van de burger kruipt is die worsteling weg, omdat de beleidsterreinen dan wegvallen. Zet als beleidsmaker dus vaker de bril van de burger op.”* – SCP: Marjolijn Olde Monnikhof, Adjunct-directeur Sociaal en Cultureel Planbureau



- **Broodnodige interdepartementale afstemming**

De samenwerking en afstemming tussen departementen is hard nodig. Keuzes in beleid op het ene departement kunnen verregaande gevolgen hebben voor opgaven en beleid van een ander departement. Denk bijvoorbeeld aan Langer Thuis, de ambulantisering van de zorg met het langer zelfstandig wonen van ouderen en het eerder of blijvend in de wijk wonen van mensen met psychische, sociaal-emotionele of cognitieve problemen, de kostendelersnorm of internationaliseringsambities bij onderwijs en werk. Al deze beleidsontwikkelingen hebben effect op de woningmarkt.

Er is in toenemende mate afstemming tussen departementen over specifieke aandachtsgroepen, maar er is geen integrale afstemming of regie binnen de Rijksoverheid. Daardoor cumuleert divers departementaal beleid in een onmogelijke huisvestingsopgave voor gemeenten en woningcorporaties en een stapeling van aandachtsgroepen voor dezelfde woning.



- **Vershil in focus**

Departementen richten hun vizier op afzonderlijke, en per departement vaak verschillende, aandachtsgroepen. Dit komt vaak voort uit de urgentie die de Tweede Kamer op dat moment ziet. Gemeenten en woningcorporaties kijken vaak meer in de breedte naar alle aandachtsgroepen die zij moeten huisvesten. Het perspectief van departementen en de Tweede Kamer leidt vaak tot een afzonderlijke aanpak, actieprogramma, task forces, ambassadeur en incidentele middelen. Gemeenten en corporaties zijn echter meer gebaat bij een brede integrale aanpak, afweging en structurele financiering.

## OVERZICHT INSTRUMENTEN EN PRIKKELS MET ONGEWENSTE OF ONBEDOELDE GEVOLGEN

- Huurtoeslag is doorgaans alleen mogelijk bij zelfstandige woonruimten, terwijl aandachtsgroepen zoals bijvoorbeeld studenten of sommige ouderen gebaat kunnen zijn bij onzelfstandige woonruimten.<sup>4</sup> Deze onzelfstandige woonruimten nemen bovendien een kleiner ruimtebeslag in, zijn goedkoper te bouwen zijn en leveren besparingen op in de zorg omdat mensen bijvoorbeeld minder eenzaamheid ervaren.
- Als je jonger bent dan 23 jaar ontvang je alleen huurtoeslag indien je een woning huurt voor minder dan € 442,46 per maand (onder de kwaliteitskortingsgrens). Het gebrek aan woningen in dit prijssegment, samen met het jeugdloon en de lagere bijstandsuitkeringen voor jongeren tot 21 jaar maakt het voor (kwetsbare) jongeren moeilijk om zonder aanvullend maatwerk een woning te vinden en in hun bestaan te voorzien als ze niet op hun ouders kunnen terugvallen.
- De kostendelersnorm kan een belemmering vormen voor woningdelen en kan bijdragen aan dakloosheid van jongeren of het wegvallen van mantelzorg voor kwetsbaren of ouderen. Naast de kostendelersnorm kunnen ook andere inkomensafhankelijke regelingen, regelingen met betrekking tot werk, inkomen en wonen en complexiteit van regelgeving woningdelen in de weg staan. Dit is één van de conclusies uit het recente onderzoek van Significant (2020), uitgevoerd op verzoek van het kabinet.
- De verhuurderheffing vermindert de investeringskracht van corporaties voor het bouwen en exploiteren van sociale huurwoningen en inzet te plegen voor leefbare wijken.
- Waar er voor statushouders een wettelijke opgave is om hen te huisvesten, is die er voor andere groepen niet. Dit heeft gevolgen voor de prioritering van gemeenten, te meer wanneer de taakstelling relatief hoog is ten opzichte van de beschikbare woonruimte.
- Gemeenten die meer sociale woningen willen laten bouwen dan buurgemeenten, krijgen na oplevering te maken met een grotere druk op bijvoorbeeld de Wmo. Dit, in combinatie met de tekorten in het sociaal domein bij gemeenten, zorgt voor een perverse prikkel om toch af te zien van het uitbreiden van het aantal sociale huurwoningen.
- Er is meer beleid en wet- en regelgeving dat invloed heeft op de omvang van aandachtsgroepen. Bijvoorbeeld de extramuralisering van de zorg bepaalt welke groepen toegang hebben tot verpleeghuiszorg. En de wijze van financiering van het wetenschappelijk onderwijs op basis van het aantal studenten, maakt het extra aantrekkelijk om buitenlandse studenten te werven. Universiteiten hebben echter geen budget voor de huisvesting van deze studenten.

<sup>4</sup> Een woningcorporatie, een zorginstelling, of een vereniging of stichting van ouders kan een verzoek doen om een woongebouw met onzelfstandige woonruimten voor begeleid wonen of groepswoonwonen voor ouderen te laten aanwijzen. Zo kan voor deze woonruimten toch huurtoeslag worden aangevraagd.

## MARKT EN OVERHEID

Het (laten) bouwen van sociale huurwoningen is vooral een samenspel van overheden en de woningcorporaties. Projectontwikkelaars, institutionele beleggers, corporaties en bouwbedrijven zijn onmisbaar bij woningbouw en innovatie, maar er is wel een regierol van de gemeenten nodig om te zorgen voor een goede mix in het aanbod nieuwbouw zodat er voor iedereen een betaalbaar thuis is. Een focus op dat deel van het woonsegment dat het meest rendabel is, zet mensen uit aandachtsgroepen en met lage inkomens buitenspel. Dat past niet bij wonen als grondrecht voor iedereen (artikel 22).

Private verhuurders zorgen voor een groot deel van het woningaanbod en vervullen daarmee een belangrijke taak in de huisvesting van diverse aandachtsgroepen, bijvoorbeeld van studenten en arbeidsmigranten. Het ministerie van BZK zet zich ervoor in dat hierbij 'goed verhuurderschap' centraal staat zodat misstanden en uitwassen worden bestreden. Hierbij is ook een belangrijke rol weggelegd voor publieke (bijvoorbeeld inspecties, gemeenten en politie) en private partijen om misstanden, bijvoorbeeld bij de huisvesting van arbeidsmigranten, te bestrijden. Een recente maatregel die misstanden kan helpen voorkomen, is een 'zelfbewoningsplicht' voor tien jaar om huismelkers te ontmoedigen. Een andere optie is het inschakelen van een huurcommissie bij woningen die niet in balans zijn met de huurwaarde. Dit geldt ook voor de looptijd van een huurcontract. Nu is het mogelijk huurtoeslag te krijgen voor een woning waar iemand maximaal twee jaar mag wonen. Zo bouwen huurders geen huurrechten op en verhuurders kunnen de huur bij een nieuwe huurder steeds verhogen.

Publieke initiatieven zowel in het fysieke als het sociale domein kunnen zorgen voor systeemdoorbraken zodat mensen met een laag of minimuminkomen toch geholpen worden aan een aan een eigen woonplek met de juiste zorg en ondersteuning. Een mooi voorbeeld is het initiatief voor de pilot Doorbraakhypotheek van Schuldenlabo70 (2020), dat kan groeien naar een publiek private samenwerking. Ook investeerders houden rekening met maatschappelijke baten, zoals onderstaand voorbeeld van Syntrus Achmea (2020).

### **Syntrus Achmea: Stadspartner-initiatieven**

Syntrus Achmea zet in op duurzame investeringen met financieel én maatschappelijk rendement. In de ESG (Environmental, Social en Governance) strategie van Syntrus Achmea staat beschreven met welke concrete acties ze bijdragen aan de Sustainable Development Goals (SDG's) van de Verenigde Naties. Een voorbeeld hiervan is dat Syntrus Achmea namens klanten in totaal een miljard euro wil investeren tot 2030 in Stadspartner-initiatieven. Dat zijn projecten die onder meer bijdragen aan het verbeteren van de betaalbaarheid van wonen voor specifieke doelgroepen, aan meer sociale cohesie op buurt- en stadsniveau en aan nieuwe mobiliteitsconcepten. Hierbij werken zij samen met lokale overheden, ontwikkelaars en bouwers. Recent is er een initiatief gestart in Arnhem, waar Syntrus Achmea bij de verhuur van 66 nieuwe appartementen voorrang geeft aan huurders die een sociale huurwoning achterlaten. Daarmee dragen ze bij aan het in gang zetten van doorstroming op de woningmarkt.

*Bron: Syntrus Achmea - ESG Strategie*



# 4



# Maatregelen



Voor iedereen is in 2030 een prettig en betaalbaar (t)huis beschikbaar. Dat is de ambitie waarmee dit rapport is geschreven. Voor de genoemde aandachtsgroepen is dat meer dan alleen een dak boven het hoofd, maar waar nodig ook met de juiste zorg, opvang, begeleiding of ondersteuning.

Bij aandachtsgroepen is er altijd sprake van een woonvraag in combinatie met (een) specifieke voorwaarde(n). Het invullen van deze woonvraag vraagt om een integrale en gelijktijdige aanpak op meerdere domeinen met meerdere partijen en op meerdere overheidslagen. De overeenkomst tussen alle aandachtsgroepen is bovendien dat zij allen voornamelijk een beroep doen op dezelfde (bestaande en toekomstige) sociale huurwoningvoorraad. Al kan het type woning en de directe omgeving verschillen. In de maatregelen maken we geen onderscheid tussen aandachtsgroepen, omdat die manier van structureren weinig bruikbaar blijkt voor een goede match tussen een woningbehoevende en het (t)huis. Waar nodig hebben gemeenten en corporaties goed in beeld wat de specifieke woonbehoeften zijn van een individu of gezin.

De huisvestingsopgave in het algemeen, en voor mensen waar wat meer voor nodig is in het bijzonder, is complex en tijdrovend. En vanuit de schaarste aan woningen, het daardoor veroorzaakte gebrek aan doorstroming en de inmiddels opgelopen achterstanden, is de urgentie hoog. Niets doen of vertraging werken tweedeling en kansengelijkheid in de hand. De werkgroep doet dan ook twee hoofdaanbevelingen:

- Een **integraal spoedpakket** dat bestaat uit maatregelen waarop we op de korte termijn moeten doorpakken.
- Een **interbestuurlijke nationale samenwerkingsagenda** 'Een thuis voor iedereen' dat zorgt voor een structurele, integrale en interbestuurlijke samenwerking voor de komende tien jaar.

## Maatregelen in beeld



Spoedpakket



Preventie



Verruiming aanbod



Financiën en regelgeving



Aanpak voor 18- tot 23-jarigen



Nationale samenwerkingsagenda

## SPOEDPAKKET



Keulen en Aken zijn niet in één dag gebouwd. Dat betekent ook dat het zorgen dat iedereen in 2030 een thuis kan hebben, niet eenvoudig op zeer korte termijn is op te lossen. Maar ook dat wachten niet aan de orde is. Met een spoedpakket voor 2021/2022 stellen we maatregelen voor die geen uitstel dulden en bijdragen aan het realiseren van de ambitie. Voor een deel gaat het om maatregelen die al in gang zijn gezet en die dringend moeten worden gecontinueerd of geïntensiveerd, zoals de inzet op het terugdringen van huisuitzettingen. Voor een deel gaat het om het benutten van kansen zoals het beter benutten van de bestaande woningvoorraad of het transformeren van kantoren die bijvoorbeeld door een toename van het thuiswerken leeg komen te staan.

De demissionaire status van het kabinet brengt met zich mee dat maatregelen met financiële gevolgen voor de rijksbegroting en aanpassingen van regelgeving nu (nog) niet uitvoerbaar zijn. Wat we wel kunnen doen is zorgen voor een maximale voorbereiding zodat er kan worden doorgepakt door een nieuw kabinet. En het spoedpakket bevat ook zaken die opgepakt kunnen worden zonder aanpassing van regelgeving of extra middelen. Het spoedpakket bestaat uit:

- [Preventie](#)
- [Verruiming aanbod](#)
- [Financiën en regelgeving](#)
- [Aanpak 18- tot 23-jarigen](#)

Om het spoedpakket een vlotte start te geven en vervolgens goed te laten landen, is er ook een voorstel opgenomen over hoe dit georganiseerd kan worden.

*“Veel mensen willen het liefst zo lang mogelijk zelfstandig wonen en regie op het eigen leven behouden. Daar zijn dan wel voldoende geschikte woningen voor nodig waar zorg en ondersteuning beschikbaar zijn. In veel gemeenten en regio’s is dat beseft inmiddels gelukkig, maar om goed wonen voor iedereen de komende jaren mogelijk te maken moet het tempo echt omhoog. Dat helpt ook de doorstroming, en daardoor komen er meer woningen vrij voor andere belangrijke doelgroepen.”* – Hans Adriani, voorzitter Taskforce Wonen en Zorg







## Preventie

Op de omvang van de aandachtsgroepen is niet in alle gevallen te sturen, denk aan de toename van het aantal ouderen en de asielinstroom. Dat neemt niet weg dat in veel gevallen de oeroude Hollandse wijsheid 'voorkomen is beter dan genezen' opgaat. Naast het zo snel en adequaat mogelijk huisvesten van aandachtsgroepen is het voorkomen dat mensen kwetsbaar worden en tot een aandachtsgroep gaan behoren, natuurlijk een belangrijk aandachtspunt. De Rijksoverheid dient daarbij ook de hand in eigen boezem te steken: we constateren dat beleid niet altijd voldoende wordt doordacht op gevolgen voor de woningmarkt. Denk bijvoorbeeld aan beleidswijzigingen rond de ambulantisering van de zorg, de introductie van de kostendelersnorm, de komst van internationale studenten en de werving van arbeidsmigranten. Dit beleid leidt tot de komst van nieuwe aandachtsgroepen en tot extra vraag naar goedkope woningen. En hoe het onbedoeld soms verschrikkelijk mis kan gaan, wijst ook de kindertoeslagaffaire uit. Daardoor verloren veel gedupeerden door de schulden waarmee ze te maken kregen, ook nog hun woonruimte.

### Mogelijke maatregelen hierbij zijn:

- Blijf inzetten op het voorkomen van huisuitzettingen door huurachterstanden.<sup>5</sup> Maak als gemeenten, woningcorporaties, en andere verhuurders goede afspraken over vroegsignalering van schulden of andere problemen. Pas maatwerk toe door huurders met een structurele inkomensdaling te bemiddelen naar meer passende woonruimte. Wijs huurders op de mogelijkheden voor huurtoeslag en andere inkomensondersteunende regelingen, zowel landelijke als lokale regelingen. Zet waar mogelijk als alternatief voor huisuitzetting een laatste-kansovereenkomst in, waarbij de verantwoordelijkheid voor huurbetaling door een bewindvoerder of schuldhulpverlener wordt overgenomen.
- Stop niet langer de volledige uitkering als een uitkeringsgerechtigde tijdelijk wordt opgenomen in een zorginstelling of in detentie moet, maar maak doorbetaling van de vaste lasten voor de woning mogelijk. Of maak legale onderhuur van de woning aan een andere urgent woningzoekende mogelijk. Voorkom zo dat zij hun woning verliezen of met een schuld terugkeren na ontslag of vrijlating.
- Probeer onnodige opname (in de GGZ) meer te voorkomen door inzet van intensieve en flexibele zorg aan huis waar mogelijk.
- Sorteert vaker en beter tijdig voor op uitstroom uit een intramurale setting of detentie. Zet daarbij in op regionale samenwerking en afstemming, een warme overdracht en (tijdelijke) terugkeermogelijkheid indien nodig. Van belang is samenwerking op vroegsignalering en goede, te monitoren en wederkerige, afspraken waarop partners aanspreekbaar zijn.
- Stimuleer samenwerking en gezamenlijke financiering van zorg- en ondersteuningsarrangementen voor thuiswonende ouderen, onder andere door preventieve inzet tussen gemeenten, zorgverzekeraars en zorgkantoren beter mogelijk te maken.
- Versterk het welzijnswerk in kwetsbare wijken en complexen om de veerkracht te versterken en een luisterend oor te organiseren voor dreigende problemen.
- Laat uitstroom meer via (regionale) transferpunten verlopen.
- Verricht als gemeente vaker onaangekondigde inspecties op de kwaliteit van de huisvesting voor arbeidsmigranten.

<sup>5</sup> Verhuurders moeten conform de gewijzigde Wet Gemeentelijke Schuldhulpverlening betaalachterstanden melden bij de gemeente, waarna de gemeente een aanbod tot schuldhulpverlening moet doen.



Op relatief korte termijn kan er meer worden ingezet op het vergroten van het woningaanbod en het benutten van de bestaande woonvoorraad.

**Mogelijke maatregelen hierbij zijn:**

- Benut de bestaande woningvoorraad beter: samenwonen dient te lonen. Neem drempels weg die dat belemmeren, zoals de huidige vormgeving van de kostendelersnorm en introduceer prikkels die samenwonen stimuleren.
- Maak efficiënter bewonen van bestaand vastgoed mogelijk: door woningen te delen en te splitsen, optoppen, uitbouwen, het toestaan van bewoning van mantelzorgwoningen door niet-mantelzorgontvangers, inzet op doorstroming naar (deels nog te realiseren) middenhuur. Vermijd hierbij wel nieuwe perverse marktmodellen, zoals verkamering.
- Benut het Rijksvastgoedbedrijf (RVB) bij het vergroten van het woonaanbod voor aandachtsgroepen en doe dit met een integrale aanpak, zie kader. Wijzig de kaders en regels die voor hen gelden zodat zij daadwerkelijk vastgoed en Rijksgronden voor de huisvesting van aandachtsgroepen kunnen (her)ontwikkelen. Stel daarvoor ook middelen beschikbaar. Vooruitlopend op deze formele wijziging dient het RVB de ruimte te krijgen om al op deze wijze te opereren. Zo vervullen zij op integrale wijze een belangrijke maatschappelijke rol in de huisvesting van aandachtsgroepen.
- Bevorder tijdelijke en flexibele huisvesting en tijdelijk gebruik van (voorlopig) ongebruikte locaties en gebouwen zonder woonbestemming.
- Bevorder doorstroming van senioren en middeninkomens in huur- en koopwoningen naar woningen die passen bij de levensfase en de woonbehoefte. Belangrijk hierbij voor senioren is dat de woonkosten vergelijkbaar blijven met de kosten in de huidige woning en dat de nieuwe woning (waar mogelijk) in de buurt is van waar men nu woont. Zo blijft de omgeving vertrouwd en blijven voorzieningen en (mantel)zorg dichtbij.
- Zet in op bewustwording van (toekomstige) ongeschiktheid van de woning om tijdig naar een beter passende woning te verhuizen. Zet verleidingsinstrumenten in als informatie over beschikbaar aanbod, voorrang bij toewijzing, verlaging huur of huurgewenning en verhuisservice.
- Het wegnemen van barrières (grenzen tussen regio's) in de woonruimteverdeling draagt ook bij aan meer verhuisbewegingen en doorstroming, en hiermee tot vergroting van het aanbod (binnen de bestaande voorraad). Aedes doet momenteel een verkenning naar meer landelijke samenwerking op het gebied van woonruimteverdeling. Corporaties mogen 20% van de vrijkomende woningen toewijzen aan mensen met hogere inkomens.<sup>6</sup> Het is belangrijk dat deze 'vrije toewijzingsruimte' zichtbaar is de woonruimteverdelingsystemen.

## Flexwonen

De term 'flexwonen' gaat over flexibele, modulaire en verplaatsbare woonoplossingen die relatief snel kunnen worden gerealiseerd. Daarmee kan flexwonen een antwoord zijn op de vraag hoe bestaande woonwijken op korte termijn kunnen inspelen op de nieuwe woonbehoeften. Het stimuleren van flexwonen wordt daarom steeds belangrijker, zeker in tijden van krapte. Kenmerkend is het 'tijdelijke karakter' van de woning zelf, de bewoning of het gebruik van een locatie waarop de woning wordt geplaatst. Flexwoningen zijn in aanleg duurzaam en circulair, met het oog op hergebruik of het (tijdelijk) omzetten van bestaande gebouwen in woningen.

Flexwonen is in opkomst in Nederland. Het ministerie van BZK stimuleert de totstandkoming van flexwoningen met diverse maatregelen, waaronder een vrijstelling van de verhuurderheffing. Veel provincies zijn bezig met interessante initiatieven en er zijn tal van mooie voorbeelden. Denk aan Lars en Lily in Lelystad, Place2BU in Utrecht, de verplaatsbare woningen van Ons Doel in Leiden, de 'Uthuuskies' in de Achterhoek of aan de flexwoningen aan Aartshertogenlaan in Den Bosch.

**Meer praktijkvoorbeelden:**

- [Expertisecentrum Flexwonen](#)
- [RVO biedt gemeenten en corporaties ondersteuning om flexwoningen te realiseren](#)
- [Handreikingen en onderzoeken op het gebied van flexwonen van Platform31](#)

<sup>6</sup> Corporaties mogen 10% van de vrijkomende woningen toewijzen aan huishoudens met een inkomen tussen de € 40.024 en € 44.655 (prijsspeel 2021). Nog eens 10% van de vrijkomende woningen mag toegewezen worden aan huishoudens ongeacht het inkomen.

De maatregelen hierboven zijn een greep uit de aanbevelingen uit het rapport Beter benutten bestaande woningbouw van Platform 31 (2021). De aanbevelingen uit dat rapport leveren mogelijk een woningwinst op van circa 15.000 en mogelijk wel 25.000 woningen per jaar. Dit komt neer op circa 20% van 900.000 te bouwen woningen tot 2030. Door nu te beginnen met onderstaande maatregelen brengen we de ambitie dat iedereen in 2030 een thuis kan hebben een stap dichterbij maar er is meer nodig. Daarom stellen we een aantal vergaande maatregelen voor.

**Vergaande maatregelen zijn nodig:**

- Stel als gemeente op korte termijn aan corporaties (betaalbare) locaties, leegstaande panden en andere herontwikkelings- en transformatielocaties beschikbaar in draagkrachtige wijken. Maak daarbij gebruik van de huidige coronasituatie waarbij veel vastgoed vrijkomt. Geef als gemeente ruimte om deze locaties voor een aanzienlijk deel te vullen met flexwoningen, versnel hiervoor de procedures door deze projecten met voorrang te behandelen.
- Zorg ervoor dat gemeenten beschikken over voldoende mensen met kennis en ervaring op diverse terreinen van ruimtelijke ordening tot het sociaal domein.
- Zorg voor een evenwichtiger verdeling van zowel de aanwezige woningvoorraad voor mensen met lage inkomens als de toewijzing hiervan aan aandachtsgroepen tussen centrumgemeenten en regiogemeenten.
  - Stel voor alle gemeenten een ondergrens in voor de woonvoorraad die beschikbaar is voor mensen met lage inkomens waaronder mensen uit de aandachtsgroepen. Wij stellen een percentage van 30 voor, wat binnen vijf jaar bereikt moet worden. Onderscheid tussen grotere en kleinere gemeenten is acceptabel, mits dit regionaal wordt afgesproken en leidt tot voldoende sociale huurwoningen. Maar nu zijn de verschillen te groot: in enkele grote steden is de sociale woningvoorraad te eenzijdig en relatief hoog. Terwijl dat in omliggende gemeenten minder dan 30% is. Dit zet de leefbaarheid in grote steden te veel onder druk.
  - Zorg dat projectontwikkelaars ook voldoende goedkope sociale woningen bouwen en borg dat dit ook echt langjarig sociale huurwoningen blijven. Overigens is een lager percentage sociale huur geen reden om minder aandachtsgroepen te huisvesten. Net zomin als een hoog percentage sociale huurwoningen in sommige steden reden is om dit percentage te verlagen als er in andere gemeenten meer sociale huurwoningen bijkomen: het blijft een kwestie van zorgen voor voldoende aanbod.

Tot slot is het belangrijk dat de bestuurlijke afspraken tussen BZK, AEDES en VNG over de nieuwbouw, door corporaties worden nagekomen. Dit betekent dat binnen twee jaar alle locatie beschikbaar zijn en alle vergunningen zijn afgegeven voor de bouw van 150.000 sociale huurwoningen met huren tot de eerste aftoppingsgrens én er 10.000 flexwoningen zijn gerealiseerd. De 150.000 sociale huurwoningen moeten vóór 1 juli 2025 gebouwd zijn. Een gezamenlijke taskforce van AEDES, VNG en BZK ziet erop toe dat corporaties en gemeenten de afspraken uitvoeren. Het Expertteam Woningbouw helpt bij het oplossen van knelpunten.

### **Rijksvastgoedbedrijven en aandachtsgroepen**

In het kader van de brede aanpak van dak- en thuisloosheid 'Een (t)huis, toekomst', voert het Rijksvastgoedbedrijf (RVB) in opdracht van VWS drie acties uit:

1. Het RVB zet tot eind 2021 adviseurs in om gemeenten naar behoefte te adviseren over de transformatie van leegstaand vastgoed tot geschikte woonplekken voor (dreigend) dak- en thuisloze mensen. Het principe 'gemengd wonen' is het uitgangspunt.
2. Het RVB biedt centrumgemeenten een scan aan van leegstaand publiek vastgoed in de regio, dat eventueel geschikt is voor transformatie.
3. Het RVB ontwikkelt in dit kader een aantal (model) business cases, dat door alle gemeenten in Nederland kunnen worden benut. Deze maken voor gemeenten inzichtelijk wat de (maatschappelijke) kosten en baten zijn van de inzet van leegstaand vastgoed. In verband met de coronacrisis is de advisering vanuit het RVB aan gemeenten op 15 april 2020 van start gegaan.

Er is nu een interdepartementale werkgroep ingesteld, waaraan zowel het RVB als de verschillende departementen deelnemen, die de aandachtsgroepen bedienen. Ten behoeve van de huisvesting van aandachtsgroepen in Rijksvastgoed krijgt het RVB de opdracht om inzichtelijk te maken hoe groot de opgave is en waar (op regio en of gemeenteniveau) deze bediend kan worden met geschikt of beschikbaar Rijksvastgoed of -gronden. Daarnaast wordt het RVB gevraagd om de kansen en knelpunten inzichtelijk te maken en oplossingen aan te dragen. Het opstellen van een integraal afwegingskader, een kostenraming en het in beeld brengen van de verschillende rollen die het RVB kan spelen maken ook onderdeel uit de opdracht. De departementen BZK, VWS, J&V en SZW zijn gezamenlijk opdrachtgever aan RVB.



## Financiën en regelgeving

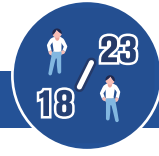
De realisatie van voldoende en passende woonruimte voor aandachtsgroepen loopt regelmatig vast of wordt vertraagd door financiële problemen of knellende wet- en regelgeving. De werkgroep zou graag hebben geanalyseerd in welke mate een zorgvuldige aanpak (van het sociale vraagstuk van de huisvesting van aandachtsgroepen) tot maatschappelijke baten leiden die wellicht de kosten zouden overtreffen. Helaas ontbrak daar de tijd voor. Wij bevelen wel aan een dergelijke analyse spoedig op te pakken. Van de incidentele middelen zoals 20 miljoen euro voor geclusterd wonen voor ouderen en 50 miljoen euro voor de brede huisvesting van aandachtsgroepen is dankbaar gebruik gemaakt. Zo kunnen met de 50 miljoen euro op korte termijn in 59 gemeenten bijna 12.400 woningen/woonplekken versneld worden gerealiseerd.<sup>7</sup> Het is waardevol dat deze middelen zowel in 2021 als 2022 beschikbaar zijn, maar er is nu echt behoefte aan een structureel budget waarmee zowel in de specifieke woonbehoefte van aandachtsgroepen kan worden voorzien als in de bredere woonbehoefte. Door nu perspectief te bieden voor de komende tien jaar geven we iedereen een vooruitzicht op een betaalbare woning. De verdringing om de schaarse woningen is dan voorbij en aandachtsgroepen en andere woningzoekenden hoeven elkaar niet meer te beconcurreren. Dat komt ook ten goede aan acceptatie van aandachtsgroepen en haalt de druk van wijken waar de leefbaarheid nu steeds meer in het geding is. Naast middelen voor wonen is het zaak om gemeenten snel zicht te geven op voldoende middelen voor hun taken in het sociaal domein. Deze twee financieringsstromen dienen allebei snel op orde te komen zodat het gemis aan middelen in het ene domein niet als rem werkt op het andere domein.

### Urgente maatregelen:

- Start met het in kaart brengen van de maatschappelijke baten van de huisvesting van aandachtsgroepen om zo complete kosten-batenanalyses te kunnen maken.
- Besluit tot het instellen van een structurele woningbouwimpuls voor de bouw van betaalbare woningen. Maak een combinatie met een structureel volkshuisvestingsfonds zodat de middelen ook toereikend zijn voor het aanpakken van wijken in de 16 verstedelijkingsgebieden en andere wijken in Nederland waar de leefbaarheid onder druk staat, en sluit hierbij aan bij de oproep 'Dicht de kloof' van 26 mei 2021. Daarin vragen 15 burgemeesters en maatschappelijke organisaties het kabinet en de Tweede Kamer om voor deze gebieden een nationaal herstel- en perspectiefprogramma op te richten en investeringen te doen.
- Zorg daarbij dat de structurele middelen proportioneel gericht zijn op nieuwbouw (inclusief transformatie/renovatie) voor de huisvesting van aandachtsgroepen om het betaalbare huisvestingsaanbod in diverse woonvarianten met passende zorg en ondersteuning te vergroten. Heb daarbij aandacht voor de onrendabele top vanwege onder andere grond- en stichtingskosten en de relatief beperkte exploitatieinkomsten wegens de behoefte aan lage huren. Zorg er ook voor dat er voldoende middelen zijn voor de lokale opbouw van capaciteit en expertise om de woningbouwopgave op te kunnen pakken.
- Besluit om gemeenten voldoende middelen ter beschikking te stellen voor zorg, ondersteuning, inkomensvoorziening, begeleiding, enzovoorts van aandachtsgroepen die zij bereid zijn te huisvesten. Zo ontstaat er een positieve stimulans voor gemeenten om aandachtsgroepen te huisvesten. Ontwikkel en verspreid ook kennis over de maatschappelijke baten van een effectieve integrale aanpak. Nu wordt vooral gekeken naar de directe kosten en opbrengsten, terwijl huisvesting vooral ook bijdraagt aan het welzijn van mensen en daarmee aan de welvaart in brede zin. Het 'housing first-principe' moet gezien worden als besparing op de kosten van de gevolgen, zoals medische kosten, psychische gezondheidszorg, opvang, etc.
- Besluit om structurele financiële ruimte te geven aan corporaties voor de ontwikkeling van voldoende sociale huurwoningen\*<sup>8</sup> en om de leefbaarheid in wijken te verbeteren door (deels) afschaffing van de verhuurderheffing. Koppel hier harde resultaatafspraken aan waar corporaties aan worden gehouden. Geef corporaties de flexibiliteit die nodig is in de toewijzingsruimte en de woonruimteverdeling om zo tot een evenwichtigere verdeling van aandachtsgroepen te komen, ook in de meer draagkrachtige wijken. Zorg dat slim toewijzen mogelijk is dat twee kanten op werkt: meer sociale huur in veerkrachtige wijken en minder in sociaal zwakke wijken.
- De wet- en regelgeving is complex en breed gezien de breedte van het onderwerp. Mede daardoor worden opties voor maatwerk niet altijd benut. Er zijn diverse ondersteuningsteams, zoals bij de Jeugdzorg, aan het werk. Het is aan te bevelen snel meer samenhang tussen deze teams te organiseren zodat deze voor gemeente en corporaties eenvoudiger zijn te raadplegen.

<sup>7</sup> Als ijkpunt geldt dat de gemeente een bijdrage krijgt van €5.000 per woning/woonplek.

<sup>8</sup> Volgens het onderzoek Opgave en middelen hebben corporaties een opgave om jaarlijks gemiddeld 25.000 sociale huurwoningen te bouwen tot 2030. In de Actieagenda wonen is eenzelfde doelstelling opgenomen.



## Aanpak 18- tot 23-jarigen

De overgang van 18 naar 18+ zorgt al jaren voor het tussen-wal-en-schip vallen van jongvolwassenen. Voor de groep 18- tot 23 jarigen geldt bovendien dat zij, door regelgeving die uitgaat van verschillende leeftijdsgrenzen, onvoldoende een beroep kunnen doen op toeslagen om in huisvesting te voorzien. Juist op jonge leeftijd is voorkomen van dakloosheid essentieel om een slechte start en toekomstige problemen te vermijden. Hier moet dus snel werk van gemaakt worden.

### Om te zorgen voor betere kansen en mogelijkheden stellen we de volgende maatregelen voor:

- Gebruik bij alle departementen dezelfde leeftijdscategorieën. Harmoniseer regels, toeslagen en uitkeringen voor jongeren van 21 tot 23 jaar. Jongeren onder de 21 jaar in een kwetsbare positie die niet terug kunnen vallen op inkomen uit werk, studiefinanciering of onderhoud door hun ouders, moeten op een eenvoudige manier voldoende bestaanszekerheid krijgen.
- Neem daarbij in ieder geval de volgende maatregelen:
  - Verstrek jongeren uit deze groep van 18 t/m 20 jaar categoriaal bijzondere bijstand voor levensonderhoud, indien duidelijk is dat ouders niet in staat zijn om te voorzien in de onderhoudsplicht. Werk hierbij zo veel mogelijk met standaarden voor bijvoorbeeld leefgeld, kosten voor de zorgverzekering of huurtoeslag. Gebruik hierbij de rekenhulp (ontwikkeld door Divosa) voor het makkelijker bepalen van een aanvulling op de jongerennorm. Of hanteer voor deze jongeren de bijstandsnorm voor 21-65 jaar, dat is eenvoudiger en doelmatiger in de uitvoering.
  - Vergroot de mogelijkheden voor het huren van woningen met een huur net boven de kwaliteitskortingsgrens voor kwetsbare jongeren uit deze groep van 18- tot 23-jarigen. Compenseer deze hogere lasten via de bijzondere bijstand zoals hierboven beschreven. Of maak afspraken met de woningcorporaties om voor deze doelgroep de huren te verlagen en compenseer hen daar financieel voor of pas de huurtoeslag hierop aan. Aanpassing van de huurtoeslag noopt tot stelselwijziging en biedt dus niet op korte termijn soelaas.
  - Pas de kostendelersnorm in elk geval niet toe voor de groep tot 23 jaar.
- Stimuleer meer aanbod van woonplekken voor de jongeren uit de groep van 18- tot 23-jarigen die zijn aangewezen op onzelfstandige woonruimte of zelfstandige woonruimte met een huurprijs tot aan de kwaliteitskortingsgrens, bijvoorbeeld doordat corporaties hen een tijdelijke huurkorting geven. Compenseer corporaties financieel voor deze huurkorting.
- Zorg ervoor dat in de huurtoeslagsystematiek een gelijk spelveld komt voor de realisatie van zowel zelfstandige als onzelfstandige woonruimte (kamers). Nu pakken de financiële prikkels vooral gunstig uit voor de realisatie van zelfstandige woonruimte, en zijn deze woonruimte na huurtoeslag soms goedkoper dan een kamer. Tegelijkertijd is er ook vanuit sociaal oogpunt veel behoefte aan de realisatie van meer onzelfstandige woonruimte die bovendien doelmatiger gebruik maakt van de ruimte.
- Maak op tijd een toekomstplan voor jongeren in de jeugdzorg, zodat ze tijdig klaar zijn voor vervolgondersteuning vanuit de Wmo vanaf hun 18e, indien nodig inclusief huisvesting. Zet in op een persoonsgerichte aanpak waarbij een met de jongere afgestemd maatwerk perspectiefplan op alle levensgebieden (o.a. dagbesteding en werk) de basis dient te vormen. Iedere jongere uit jeugdzorg die 18 wordt, wordt pas echt 'losgelaten' als op alle levensgebieden voldoende stappen zijn gezet (warme overdracht).
- Stel (tijdelijk) de vier weken zoektermijn voor het verkrijgen van een bijstandsuitkering voor kwetsbare jongeren buiten werking, zoals nu bij de 'Tijdelijke Wet Covid-19' het geval is. De verplichte zoektermijn veronderstelt dat zo ongeveer iedere jongere onder de 27 jaar erin zal slagen binnen de wettelijk toegestane tijd een geschikte opleiding of baan te vinden. In de praktijk blijkt dat er een aanzienlijke groep kwetsbare jongeren is die (nog) niet zo zelfredzaam is.
- Maak meer gebruik van Friends-contracten of andere initiatieven zoals van de Stichting Kamers met Aandacht (zie kaders) om op korte termijn meer jongvolwassenen een dak boven het hoofd (of eigenlijk meer hoofden onder één dak) te bieden. Zorg er hierbij wel voor dat goed verhuurderschap geborgd is.



### Organisatie van het spoedpakket

Om het spoedpakket een vlotte start te geven en vervolgens goed te laten landen, is er ook een voorstel opgenomen over hoe dit georganiseerd kan worden. Dit voorgestelde spoedpakket is deels direct gericht op het verbeteren van de positie van aandachtsgroepen en deels op generieke knelpunten die indirect gunstig uitpakken voor de aandachtsgroepen. Aan een aantal van de genoemde acties wordt momenteel al gewerkt. Zo is er aandacht voor 16 grote stedelijke vernieuwingsgebieden waar de leefbaarheid en veiligheid onder druk staan. De oproep is daar vooral mee door te gaan en waar mogelijk het tempo te versnellen. En tegelijkertijd oog te houden voor de onderlinge samenhang van de voorgestelde acties om geen (nieuwe) barrières te bouwen.

Om de energie en samenhang te faciliteren stelt de werkgroep voor een intekenboek in te zetten (zie eindrapport studiegroep Interbestuurlijke en Financiële Verhoudingen, 2020). Daarin geven betrokken partijen aan welke acties zij (gaan) trekken en aan welke afspraken zij gehouden kunnen worden. De werkgroep stelt zich beschikbaar om namens alle partijen voor de rest van 2021 te sturen op de afspraken van het gezamenlijke intekenboek en aan de minister van BZK te rapporteren. Zodra de nationale samenwerkingsagenda vorm krijgt, kan besloten worden acties al dan niet van het spoedpakket naar de samenwerkingsagenda over te hevelen.

### De Friendswoning – pilot in Leiderdorp

Momenteel gaat de maatschappelijke zorg door een transformatieopgave. Deze luidt als volgt: “Kwetsbare inwoners waar mogelijk in hun eigen woonomgeving de benodigde zorg en ondersteuning bieden, in plaats van in een voorziening beschermd wonen of maatschappelijke opvang te plaatsen. Indien toch opvang nodig is, dan duurt deze zo kort mogelijk, is deze zoveel mogelijk nabij de eigen woonomgeving en het liefst in een eigen woonplek” (Leidse regio, 2019). Vanuit deze opgave is er in de gemeente Leiderdorp een pilot gestart genaamd ‘Friendswoning’. Het idee van de pilot is om drie jongeren uit de maatschappelijke opvang gezamenlijk te huisvesten in een eengezinswoning, zodat zij elkaar kunnen ondersteunen, als friends, bij het verder ontwikkelen om binnen een periode van twee jaar uit te stromen naar een zelfstandige woning. Om dit te realiseren moet er een hoop gebeuren. Denk hierbij bijvoorbeeld aan een zachte landing in de wijk, de financiering van het project, het bestemmingsplan, etc. In een driehoek-samenwerkingsverband werken gemeente Leiderdorp, woningcorporatie Rijnhart Wonen en zorgpartij De Binnenvest nauw met elkaar samen om deze nieuwe woonvorm te realiseren. Kenmerkend voor dit project was dat er gedurende de weg die de partijen met elkaar aflegden naar oplossingen gezocht is voor vraagstukken die men tegenkwam. Het is uiteindelijk gelukt een Friendswoning te realiseren.

### Kamers met Aandacht

Stichting Kamers met Aandacht is een non-profitorganisatie en helpt kwetsbare jongeren opweg naar zelfstandigheid. Ze zoeken particulieren die een kamer willen verhuren aan jongeren tussen de 18 en 23 jaar die op eigen benen willen staan, maar nog niet geheel zelfstandig kunnen wonen. Iedere woonruimte kan een Kamer met Aandacht worden. Er kunnen kamers worden gerealiseerd bij gezinnen of alleenstaanden, maar ook in studentenhuisen, gastenverblijven of woongroepen. Ook mensen die een woning huren, kunnen toestemming krijgen om mee te doen, zonder dat zij huurtoeslag kwijtraken. Het is niet belangrijk hoe groot een kamer is. Ook is een eigen toilet of keuken niet noodzakelijk. Het belangrijkste is dat de kamer voor de jongere betaalbaar is. Een voorwaarde is daarom dat de huurprijs in ieder geval niet hoger is dan het bedrag dat wordt geadviseerd door de Huurcommissie (WWS). En in verband met de stabiliteit voor jongeren wordt gevraagd de kamer voor minimaal een jaar te verhuren.





## NATIONALE SAMENWERKINGSAGENDA EEN THUIS VOOR IEDEREEN

We willen bereiken dat er voor iedereen in Nederland een betaalbaar thuis is in 2030, met de daarbij benodigde (sociale) voorzieningen. Op korte termijn bieden bijvoorbeeld flexwoningen en transformatie, in combinatie met de juiste begeleiding, een oplossing voor het woontekort en kan samenwonen meer worden gestimuleerd. Voor de langere termijn is de inzet om met een interbestuurlijke nationale samenwerkingsagenda te zorgen voor onder meer: voldoende woningen voor alle aandachtsgroepen, inclusief doorstroming naar middenhuur en koopwoningen, ondersteuning in het sociaal domein op het gebied van welzijnswerk, financiële steun en zorg, het leefbaar houden van wijken en een goede verdeling van aandachtsgroepen over gemeenten. Er liggen dus zowel in de ruimtelijke ordening als in de verdere transformatie van het decentrale sociale domein belangrijke opgaven. Deze samenwerkingsagenda dient aanvullend op de acties die nu lopen, zoals bij de huisvesting van statushouders en de bestuurlijke afspraken wonen voor ouderen: wat goed werkt willen we zeker behouden.

Het bereiken van de inhoudelijke doelen vraagt in ieder geval een langjarige inzet van gemeenten, provincies, woningcorporaties en het Rijk. De werkgroep beveelt daarom nadrukkelijk aan te werken met een nationale samenwerkingsagenda tot 2030 en direct aan de slag te gaan met het opstellen ervan. De samenwerkingsagenda is een agenda met een duidelijke set doelen, spelregels en afspraken, die flexibiliteit heeft zodat in kan worden gespeeld op bijvoorbeeld maatschappelijke ontwikkelingen en technologische innovatie. De 'werkorganisatie' en het 'loket' van deze samenwerkingsagenda kan een nationaal programma zijn. Zo'n samenwerkingsagenda is verre van vrijblijvend: de afspraken hebben dezelfde status als (voorheen) een bestuursakkoord. Het gaat uit van een gelijkwaardig partnerschap.

### Kwartiermakersfase

Het komen tot een werkende nationale samenwerkingsagenda bestaat uit twee fases. In de eerste fase gaat het om het kwartiermaken. Deze fase loopt idealiter van juli - december 2021. Daar hoort bij:

- Het ministerie van BZK stelt als coördinerend ministerie een kwartiermaker met interbestuurlijk mandaat aan en zorgt dat deze in nauwe samenwerking met VNG, G5, G40, IPO, AEDS en de betrokken departementen (in ieder geval VWS, JenV, SZW en OCW) aan de slag gaat met het concretiseren en de realisatie van de adviezen uit dit rapport.
- Deze partijen bereiken overeenstemming over de uitwerking van de ambitie en de maatregelen uit dit rapport en de reikwijdte en over het mandaat van de nationale samenwerkingsagenda. Daarbij is het aan te bevelen om onderscheid te maken tussen verschillende schaalniveaus (landelijk, regionaal, lokaal). Niet alleen bij het bepalen van het doel, ook in de vervolgstappen.
- Einddoel is een langjarig en resultaatgericht stappenplan op landelijk en regionaal/lokaal niveau om te komen tot evenwichtige verdeling van (sociale huur-)woningen-mensen-budgetten over het land. Daarmee kan scheefgroei of een gebrek aan solidariteit worden gemitigeerd. Hiervoor worden afspraken gemaakt over monitoring en bijsturing, over wie waarvoor op welk moment verantwoordelijk is en welke inzet en inbreng van middelen (financiën, menskracht, expertise etc.) nodig is.
- De partijen maken wederkerige, concrete en verbindende afspraken ten aanzien van de woningbouw-opgave voor aandachtsgroepen. Het doel van regie is het creëren van de juiste randvoorwaarden en condities, waardoor de woningbouw en woningtoewijzing wordt versneld. De regie op het behalen van nationale doelstellingen wordt vastgelegd, zodat het aanspreken op resultaatverantwoordelijkheid en escalatie zijn geregeld.
- Het bepalen van het type werkorganisatie en de benodigde bemensing, aantallen en competenties. De werkorganisatie kan een nationaal programma zijn.
- Het bepalen van de overlegstructuur op nationaal niveau met een goede verbinding met de praktijk. Om niet alleen over, maar vooral ook met de verschillende aandachtsgroepen in gesprek te zijn, valt te denken aan een soort cliëntenraad. Op een landelijke regietafel kunnen alle lijntjes bij elkaar worden gebracht en eventueel besluiten voor het geheel worden genomen of geforceerd.
- Het ceremonieel beklinden van de nationale samenwerkingsagenda 'Een thuis voor iedereen'.

### Uitvoeringsfase

Als de agenda er is en de spelers zijn opgesteld, kan de uitvoering van start. De kwartiermaker die de eerste fase begeleidde, is bij voorkeur niet bij deze fase betrokken. Deze fase vraagt om andere competenties. In deze tweede fase gaat het erom de nationale afspraken regionaal of lokaal door te vertalen en te zorgen dat die ook werkelijk tot uitvoering komen en de ambities en resultaten worden gerealiseerd. Voor de uitvoering kan verbinding worden gezocht met de interbestuurlijke werkgroep 'Regie op de woningbouwopgave' en de mogelijkheid die het samenwerkingsplatform sociaal domein (in oprichting op initiatief VNG, start 1 januari 2022) biedt om op thema's afspraken te maken.

Verschillende agendapunten vragen extra inspanningen van gemeenten, provincies en woningcorporaties. Deze extra inspanningen tellen op bij de andere opgaven die deze partijen al hebben en leiden tot organisatorische, financiële en politiek-bestuurlijke consequenties. Als de gezamenlijke opdracht voor het huisvesten van aandachtsgroepen is bepaald en taken zijn verdeeld, is het van belang een impactanalyse te doen voor de verschillende overheden en de corporatiesector. Zo zorgen we ervoor dat zij ook werkelijk in staat zijn om de voorgenomen afspraken goed uit te voeren. Deze impactanalyse maakt het mogelijk om te zorgen voor bijvoorbeeld passende financiële en bestuurlijke verhoudingen. Ook tussentijds zal het regelmatig nodig zijn om door middel van impactanalyses de uitvoeringskracht van de overheden en woningcorporaties te bepalen en eventueel te kunnen versterken.

### Monitoren

Het werken met dezelfde gegevens en het monitoren van de ontwikkelingen en afspraken zijn belangrijke fundamenten onder de samenwerkingsagenda. Voor een substantieel deel van de aandachtsgroepen is er een behoorlijk beeld over aantallen, woonbehoeften en benodigde aanvullende zorg en ondersteuning op dit moment en in de (nabije) toekomst. Maar om de opgave goed te kunnen volgen en veranderingen adequaat en tijdig op te vangen is het nodig om:

- De landelijke, regionale en lokale opgaven voor aandachtsgroepen te monitoren en prognosticeren;
- de prognoses te vertalen naar de provinciale, regionale en lokale bouw- en woonopgave; en;
- beter gebruik te maken van de reeds beschikbare instrumenten zoals de woonzorgwijzer om toekomstige vragen en randvoorwaarden in kaart te brengen.

De monitor is input voor een gezamenlijk dashboard, op te stellen door een klein en slagvaardig data-lab. Dat lab kan bijvoorbeeld ontwikkelingen in de omvang en de verspreiding van aandachtsgroepen bijhouden, analyses doen om de voortgang van de uitvoering van de agenda te monitoren en een diepgaander inzicht en begrip opleveren voor de aard van de problematiek.

### Opstellen woonzorgvisie

Om de verbinding te maken tussen de landelijke, regionale en lokale opgaven kan besloten worden om gemeenten ertoe te verplichten een woonzorgvisie op te stellen (dat is nu nog geen verplichting) waarin aandacht wordt besteed aan vooraf geprioriteerde opgaven (vergelijkbaar met de prioritaire volkshuisvestingsopgaven voor woningcorporaties). De woonzorgopgave voor aandachtsgroepen moet daarin worden onderbouwd volgens het 'comply-or-explain-principe': gemeenten die weinig doen, moeten aannemelijk maken dat zij ook geen opgave hebben. De woonzorgvisies vormen het startpunt voor de cyclus van het maken van prestatieafspraken met corporaties en huurdersorganisaties, waarbij ook zorg- en welzijnspartijen, ontwikkelaars en bouwers aansluiten.

De provincie monitort de voortgang op de uitvoering van de lokale woonzorgvisies en spreekt gemeenten hierop aan, het rijk monitort de voortgang van provincies. Bepaald moet worden hoe, door wie en op basis waarvan wordt er bijgestuurd naar aanleiding van de voortgang en de processen die we daarbij afspreken. Gedacht kan worden aan het oplossen van knelpunten, de inzet van bestuurlijke of juridische instrumenten. Een landelijke regietafel kan de plek daarvoor zijn.

### Delen van kennis en ervaringen

Daarnaast zetten we in de samenwerkingsagenda ook actief in op het delen van kennis en ervaringen, zodat andere landsdelen en locaties er profijt van kunnen hebben. Op die manier ontstaat een 'lerende organisatie' en is het mogelijk adaptief met de actieagenda om te gaan en zo flexibel mogelijk met nieuwe ontwikkelingen en uitdagingen.

In de [bijlage](#) staan nog enkele gedachten die behulpzaam kunnen zijn bij de nadere uitwerking van de nationale samenwerkingsagenda.





# 5



# Epiloog

De ‘Interbestuurlijke werkgroep versterking beleid huisvesting aandachtsgroepen’ kreeg de opdracht de opgave te analyseren en voorstellen te doen voor verbetering van de huisvesting van alle aandachtsgroepen. De naam van de werkgroep is bijna langer dan de tijd die we daarvoor kregen. Maar in een paar maanden is er niet alleen hard maar ook heel constructief gewerkt. Alle betrokkenen die meeschreven of meedachten zijn overtuigd van de urgentie om werk te maken van een betere huisvesting voor mensen die het om wat voor reden dan niet lukt een passend thuis te vinden.

De huidige situatie is nijpend en de prognoses voor de ontwikkeling van de aandachtsgroepen laat een duidelijke stijgende trend zien in de totale omvang van de groepen. En dus van toenemende problematiek. Waar aandachtsgroepen elkaar en ten opzichte van reguliere woningzoekenden al verdringen, zal dat nog erger worden als er niet snel acties worden ondernomen. Daarbij kan het niet zo zijn dat de huisvestingsbehoefte alleen wordt afgewenteld op gemeenten die nu al een grote woningvoorraad in de laagste prijsklasse hebben. Het is zaak dit beter over het land te spreiden.

Dit rapport spitst zich met name toe op de sociale huurwoningen omdat daar veel samenkomt. We realiseren ons dat er voor verschillende voorstellen in dit rapport draagvlak van inwoners van Nederland nodig is, niet in de laatste plaats van politici. Niet alle adviezen in dit rapport zijn nieuw, veel activiteiten lopen al. Daar sluiten we bij aan, soms met wat steun om te versnellen of meer in samenhang op te pakken. Als het ons lukt met elkaar verbeteringen aan te brengen, is dat niet alleen voor de directbetrokkenen winst, ook voor de Nederlandse samenleving als geheel. En die winst is niet alleen in geld, maar ook in termen van brede welvaart uit te drukken.

Naar verluidt is het voor het eerst in zo’n twintig jaar dat er zo integraal naar de opgave van de huisvesting van een breed palet aan aandachtsgroepen is gekeken, dankzij de brede samenstelling van de werkgroep en het secretariaat. Het is onze stellige overtuiging dat deze manier van kijken en samenwerken ook het verschil gaat maken. Met een nationale samenwerkingsagenda die bindt en verenigt, moet het lukken de komende jaren verbeteringen te zien op meerdere fronten. Van ‘bouwen, bouwen, bouwen’ naar ‘wonen, wonen, wonen’ waarbij de behoefte van de mens centraal staat!



# Bijlagen

- [Opgave huisvesting per aandachtsgroep in vogelvlucht](#)
- [Input voor nationale samenwerkingsagenda](#)
- [Opdracht werkgroep](#)
- [Overzicht lopende trajecten](#)
- [Samenstelling werkgroep en secretariaat](#)
- [Lijst geraadpleegde personen](#)
- [Bronnenlijst](#)

# Opgave huisvesting per aandachtsgroep in vogelvlucht

In dit rapport is ervoor gekozen om de aandachtsgroepen in alfabetische volgorde te rangschikken (met uitzondering van de medisch urgenten, omdat dit een nadere uitsplitsing is van de aandachtsgroep sociaal en medisch urgenten). De volgorde maar ook de indeling binnen de aandachtsgroepen blijft altijd arbitrair. Mensen zijn nu eenmaal moeilijk in hokjes te plaatsen en het komt regelmatig voor dat mensen onder meerdere labels te plaatsen zijn. Denk bijvoorbeeld aan een statushouder die ook student is en dreigend dakloos kan zijn.

Bij het opstellen van het rapport is ook gebleken dat het perspectief op aandachtsgroepen vanuit het Rijk en vanuit de gemeenten en corporaties van elkaar verschillen. Vanuit het kabinet en ook vanuit het parlement wordt gedacht in groepen, wetten en stelsels. Dat leidt tot aparte trajecten voor arbeidsmigranten, ouderen, statushouders, dak- en thuislozen etc. Bij gemeenten, en ook bij woningcorporaties, wordt geredeneerd vanuit de beschikbare woningvoorraad of gekeken naar wie de woningen het hardst nodig hebben. De manier waarop nu landelijk naar de aandachtsgroepen wordt gekeken, leidt op lokaal niveau tot concurrentie om de schaarse woonruimte, zowel tussen regulier woningzoekenden en mensen uit aandachtsgroepen als tussen aandachtsgroepen onderling.

In de opsomming hieronder zijn beide invalshoeken opgenomen. Zowel de benadering vanuit kabinet en parlement in aparte groepen, die stuk voor stuk belangrijk zijn in de optiek van de gemeente. De schaarste aan woonruimteverdeling staat centraal en de voorrang is gebaseerd op de taakstelling statushouders, de directe bemiddeling op basis van urgentieregeling en de urgentie op basis van toetsing van de individuele situatie. Hierbij zijn de sociaal en medisch urgenten, naast statushouders, de belangrijke aandachtsgroepen.

Lees meer over de huisvestingsopgave voor volgende aandachtsgroepen:

- [Arbeidsmigranten](#)
- [Dak- en thuisloze mensen](#)
- [Ouderen](#)
- [Sociaal urgenten en dreigend daklozen](#)
- [Medisch urgenten en rolstoelafhankelijken](#)
- [Statushouders](#)
- [Studenten](#)
- [Uitstroom intramurale situatie](#)
- [Woonwagenbewoners](#)

## ARBEIDSMIGRANTEN

Arbeidsmigranten komen uit andere EU-landen (vaak via uitzendbureaus) om relatief laaggeschoold werk te doen in vitale sectoren. We concentreren ons op deze groep arbeidsmigranten omdat deze ook het meest kwetsbaar op de woningmarkt zijn. We noemen drie subgroepen, elk met andere huisvestingswensen. We onderscheiden arbeidsmigranten die:

- voor een klus komen en kort blijven (groepsaccommodatie);
- van contract naar contract gaan maar wel intentie hebben om te vertrekken (tussengroep);
- zich voor kortere of langere tijd vestigen in Nederland (regulier woningzoekende).



### De omvang

De grote mobiliteit onder arbeidsmigranten en continu nieuwe instroom maken het bepalen van het aantal en hun huisvestingsbehoeften lastig. Volgens EU-regelgeving hoeven arbeidsmigranten zich alleen bij RNI-loketten te registreren, dat vaak niet gebeurt en waar men zich bij vertrek ook niet altijd uitschrijft. Naar schatting zijn er ruim **500.000 arbeidsmigranten** (maar slechts een deel is kwetsbaar). Daarvan komen er naar schatting ruim 320.000 uit de 'nieuwe lidstaten' die na 2004 tot de EU zijn toegetreden. De toenemende vergrijzing in Nederland en daarmee krapte op de arbeidsmarkt zorgt waarschijnlijk tot een toename van het aantal arbeidsmigranten, zo blijkt uit het tweede advies van het 'Aanjaagteam bescherming arbeidsmigranten' (2020).

### De urgentie

Er is geen goed zicht op de omvang van de doelgroep. Ook is onduidelijk om hoeveel kwetsbare arbeidsmigranten het gaat en welke status en rechten ze bezitten. Een deel is kwetsbaar vanwege de lage lonen en flexibele contracten, dat betekent dat zij weinig te besteden hebben en vaak ook sterk afhankelijk zijn van de werkgever voor huisvesting.

- De dynamiek in de groep is enorm vlottend en vatbaar voor misstanden wat betreft huurprijs. Afhankelijk van de private sector ontstaan vormen van (criminele)uitbuiting en slechte prijs-kwaliteitverhouding.
- Het grootste deel kan snel aan het werk en een vitale bijdrage leveren.
- Grote druk op zwakke wijken door misstanden in private sector.

### Wat is er nodig?

Meer inzicht in de omvang en woonvraag van de deze aandachtsgroep om de huisvestingsopgave scherper te krijgen. Door de verwachte toename van arbeidsmigranten neemt de vraag naar passende huisvesting onder deze groep vermoedelijk toe. Daarin voorzien marktpartijen voor een deel. Het is vooral nodig om draagvlak te creëren voor de huisvesting van deze aandachtsgroep en het aanwijzen van locaties in gemeenten nodig. Voor het waarborgen van kwaliteit van de huisvesting is een hogere dekkingsgraad van keurmerken en toezicht daarop nodig.

### Rollen en verantwoordelijkheden

- Coördinatie op arbeidsmigratie: **ministerie van SZW**.
- Huisvestingsbeleid: **ministerie van BZK**.
- **Gemeenten:** hebben de regie op de huisvesting in samenwerking met **woningcorporaties en particuliere aanbieders** voor een goed aanbod van onder meer groepsaccommodaties (logies). Voor deze aandachtsgroep is het bovendien van belang dat gemeenten in nauw contact staan met de **uitzendbureaus en werkgevers**.
- De **Inspectie SZW** heeft een indirecte taak bij huisvesting; zij houden toezicht op de naleving van de arbeidswetten, zoals de Wet Minimumloon en Vakantiebijslag (WML). Een werkgever mag maximaal 25% van het brutominimumloon inhouden voor huisvestingskosten onder de voorwaarde dat deze huisvesting is gecertificeerd, bijvoorbeeld door de Stichting Naleving Flexwonen (SNF). De Inspectie SZW kan bijvoorbeeld een boete wegens overtreding van de WML aan de werkgever opleggen. Indien meer dan 25% van het brutominimumloon wordt ingehouden voor huisvestingskosten of indien er huisvestingskosten ingehouden worden op het loon maar de huisvesting is niet gecertificeerd. Indien de Inspectie SZW signalen ontvangt van slechte huisvesting worden deze signalen gedeeld met gemeenten.
- **Provincie:** draagt zorg voor aandacht voor deze doelgroep in de gehele provincie en een redelijke spreiding van de opgave over de provincie om te voorkomen dat alleen de gemeenten die aandacht hebben voor deze doelgroep zich inspannen.

### Knoppen om aan te draaien

Deze zijn voor een groot deel ontleend aan het rapport van de commissie Roemer.

- Leg de verantwoordelijkheid voor de huisvesting bij de partijen die die primair profijt hebben van deze aandachtsgroepen: gemeenten in samenspraak met woningcorporaties, werkgevers en/of uitzendbureaus en private huisvesters. Zorg hierbij voor adequaat toezicht zodat arbeidsmigranten beschermd zijn tegen gevolgen van een afhankelijkheidsrelatie die kan ontstaan.
- Voer (gemeentelijke of landelijke) verhuurdersvergunning in, om in te kunnen grijpen bij misstanden (te krappe huisvesting).
- Maak vooraf een schatting van de behoefte aan huisvesting en andere noodzakelijke voorzieningen voor arbeidsmigranten door gemeenten bij de ontwikkeling van bedrijfslocaties/ bedrijventerreinen en bij het faciliteren van nieuwe bedrijven waarvoor arbeidsmigranten worden aangetrokken. Anticiperen daarop in bijvoorbeeld bestemmingsplannen.
- Kwaliteitskeurmerken, handhaving en een verhuurdersvergunning kunnen bijdragen aan kwaliteit.
- Zorg voor betere registratie van arbeidsmigranten en monitor hoe de groep per provincie of regio zich zal ontwikkelen en daarmee de huisvestingsbehoefte.
- Zorg voor een overbruggingsperiode voor arbeidsmigranten bij het verliezen van hun werk om op zoek te kunnen naar andere huisvesting (of andere stappen) om dakloosheid tegen te gaan.

### Concluderend

Het zicht op deze groep is momenteel lastig en aan de specifieke groepen hangt een negatieve beeldvorming mede door eerdere misstanden en incidenten. De groep is divers en vraagt verschillende vormen van huisvesting. Goede flexconcepten of tijdelijke huisvesting kan voor een deel van de groep zinvol zijn. Het vraagt extra geld en menskracht om beter zicht te krijgen op de groep, regulering van de huisvesting via vergunningen of een keurmerk en toezicht en handhaving door gemeenten. Dit moet goed in beeld worden gebracht.

## DAK- EN THUISLOZE MENSEN

Deze aandachtsgroep betreft de feitelijk dak- en thuisloze mensen. Er is een brede definitie van toepassing. Hieronder vallen ook:

- economisch dak- en thuisloze mensen;
- kwetsbare jongeren (zonder of met onzekere huisvesting)
- uitstroom uit de vrouwenopvang;
- vreemdelingen zonder recht op verblijf.<sup>9</sup>



### De omvang

De breedte van de maatschappelijk gehanteerde definitie zorgt ervoor dat de totale omvang lastig in te schatten is. Het CBS hanteert andere definities (feitelijke dakloosheid) wat resulteert in de volgende geschatte cijfers (peildatum 1 januari 2020):

- **Dak- en thuislozen (>18 jaar): 36.000**, waaronder **8.500 tussen de 18-27 jaar**.
- **Dak- en thuisloze jongeren (< 18 jaar):** aantal jaar geleden geschat op **3.960** (meer dan de helft heeft een verleden in de jeugdzorg).
- Jaarlijks maken daarbovenop **12.000 vrouwen** gebruik van een opvangplek in de vrouwenopvang.

De groep dak- en thuisloze mensen neemt de afgelopen 5 jaar niet alleen toe, maar de samenstelling wordt volgens gemeenten ook steeds diverser. In de G4-steden neemt het aantal dakloze gezinnen toe. De oorzaak van de dak- en thuisloosheid ligt vaak in langdurige relatieve armoede en steeds vaker door plotselinge *life-events*. De schaarste op de woningmarkt maakt dat doelgroepen moeten concurreren met regulier woningzoekenden. Ook diverse ontwikkelingen in beleid vanuit diverse domeinen (o.a. veranderingen in GGZ, Wajong, kostendelersnorm) lijken van invloed op de toename. Zo is sinds de invoering van de kostendelersnorm in 2015 een grotere uitstroom zichtbaar uit bijstandshuishoudens van jongeren in het jaar waarin ze 21 jaar worden, zo blijkt uit het onderzoek van Significant APE naar belemmeringen voor bijstandsgerechtigden om woonruimte te delen, dat zij voor SZW uitvoerden (2020).

<sup>9</sup> Vreemdelingen zonder rechtmatig verblijf maken (artikel 10 van de Vreemdelingenwet) geen aanspraak op overheidsvoorzieningen en uitkeringen. Dit betekent dat zij in beginsel geen aanspraak maken op welk vorm van opvang dan ook, inclusief huisvesting. Indien zij Nederland evenwel niet uit eigen beweging dan wel gedwongen verlaten, kunnen zij gemeenten confronteren met problematiek rondom zorg en veiligheid.

## De urgentie

- Er is veel verwarring over wie tot de specifieke doelgroep van dak- en thuisloze mensen behoren en er is slecht zicht op de omvang en de oorzaak van dakloosheid.
- Dakloosheid heeft grote gevolgen voor de persoon/het gezin en zorgt voor grote maatschappelijke kosten.
- Het draagvlak in wijken voor delen van deze aandachtsgroep is laag, bewoners met psychische beperkingen zijn in veel wijken niet erg welkom. De grens aan adaptievermogen van zwakke wijken is bereikt, spreiding over meer krachtige wijken en integrale zorg en ondersteuning op maat verloopt moeizaam.
- Onder de aandachtsgroep valt ook een flink aantal jongeren afkomstig uit jeugdzorg die hun leven moeten gaan opbouwen en die niet terug naar hun ouders kunnen. Hun inkomen is te laag om van te bestaan waardoor zij een groot risico lopen om dakloos te worden. Daarnaast is er ook een grote groep vrouwen (met kinderen) die uit een stressvolle, ongezonde situatie komen en een nieuw veilig leven op willen bouwen.
- De opvang zit momenteel overvol, financiële middelen voor de opvangtaak binnen de Wmo groeien niet mee met de toename. De opvang problematiek is niet evenredig verdeeld over gemeenten in een regio of provincie doordat opvang verloopt via een centrumgemeenten constructie en grotere steden meer kwetsbare mensen aantrekken. De specifieke coronaopvang waarbij ook niet Wmo-rechthebbers tijdelijk toegang tot de opvang hebben stopt na de zomer van 2021.
- De doorstroming naar woningmarkt stopt. En zonder voldoende woningen kan de uitvoering van de visie op ambulantisering van de GGZ niet verder doorgaan.
- Ook economisch daklozen (in principe zelfredzaam, met laag inkomen, zonder woning) moeten door een grote opstapeling individuele problemen en kosten vaak een beroep doen op de opvang. Deze groep wordt op basis van de zelfredzaamheidstoets uit de Wmo2015 geen toegang tot de maatschappelijke opvang verleend en krijgen daardoor meestal geen urgentie. De groep zelfredzame thuislozen is in veel gemeenten niet in beeld, omdat deze niet wordt geregistreerd.

## Wat is er nodig?

- Tijdelijke en permanente betaalbare woonplekken, vaak met een combinatie van zorg en begeleiding, waarbij een prikkelarme omgeving in sommige gevallen wenselijk is. De begeleiding moet ook voldoende lang, intensief en op- en afschaalbaar zijn.
- Terugvalopties (als iemand het niet redt in de wijk, kan diegene dan snel ergens weer terug in het beschermd wonen). Dat vergroot de bereidheid van corporaties en de buurt om mensen op te nemen.
- Huisvesting voor mensen zonder gezondheids-/verslavingsproblematiek: de economisch dak- en thuisloze mensen die door een life event (scheiding, verlies van baan) op straat belanden. Aanvankelijk betreft het voornamelijk zelfredzame mensen die alleen een huisvestingsvraag hebben. Maar als daar niet op korte termijn in wordt voorzien en men verblijft in de maatschappelijke opvang, zijn risico's op problemen zoals schulden, verlies van werk, depressie en verslaving groot. Dit geldt ook voor vrouwen die (met kinderen) langer dan nodig in de stressvolle omgeving van de vrouwenopvang moeten verblijven.
- De inschatting van aantallen en de differentiatie in behoefte aan wonen, zorg en begeleiding is behoorlijk, maar kan nog verbeterd worden. Maar op basis daarvan zien we dat er vooral behoefte is aan goedkope (sociale) woonplekken en voldoende middelen voor begeleiding, dat de doorstroming in de maatschappelijke opvang stopt, en dat de wensen en behoeften ten aanzien van het soort woning en de omgeving zeer kan verschillen.

## Rollen en verantwoordelijkheden

- **Het ministerie van VWS:** coördinatie van de brede aanpak dak- en thuisloosheid (incidentele middelen voor preventie, vernieuwing opvang en het realiseren van meer woonplekken met nodige begeleiding)
- Huisvestingsbeleid: waar het om intramurale opvang en verblijf gaat is het **ministerie van VWS** verantwoordelijk, in geval van zelfstandig wonen (al dan niet ambulante begeleiding) is het **ministerie van BZK** aan zet.
- De regierol ligt bij **(centrum-)gemeenten** (naar verwachting wordt de Maatschappelijke Opvang in 2026 door-gedecentraliseerd naar individuele gemeenten).
- Het tekort aan woonruimte en de verkokering binnen de landelijke en lokale overheid worden vaak als belemmering gezien in de aanpak voor deze aandachtsgroep.



### Knoppen om aan te draaien

- Zorg voor het verbeteren van (een uniforme) registratie en kwalitatieve informatie over de aandachtsgroep.
- Zet in op preventie om dak- en thuisloosheid te voorkomen.
- Zorg dat middelen voor maatschappelijke opvang en begeleiding passend zijn bij de toegenomen vraag.
- Maak samenhangend beleid en uitvoering op wonen, zorg, begeleiding en veiligheid.
- Voer regie vanuit het rijk op verdeling opvang en vervolghuisvesting; in verschillende varianten mogelijk van meer ondersteuning, verplichting tot in beeld brengen opgave, of huisvestingsplicht tot taakstelling, quota.
- Maak beleid op stapsgewijze ambulantisering en zorg voor voldoende intramurale plekken.
- Neem prikkels weg die het delen van een woning belemmeren en/of stimuleer samenwonen.
- Zorg ervoor dat in de huurtoeslagsystematiek een gelijk spelveld komt voor de realisatie van zowel zelfstandige als onzelfstandige woonruimte (kamers).
- Handhaaf huurtoeslag tijdens het tijdelijk niet toepassen van de kostendelersnorm.
- Voor mensen met een laag verstandelijke beperking is begeleiding voor onderliggende problematiek essentieel. Gemeenten moeten hier in beleid en inkoop sociaal domein rekening mee houden.

### Concluderend

Gezien de enorme differentiatie binnen deze groep en bijbehorende woonwensen, zorg en begeleiding is het van groot belang om nog meer en beter inzicht te krijgen in subgroepen en oorzaken. De doorstroom vanuit de opvang stopt door onvoldoende woningen om uit te stromen, onvoldoende structurele middelen voor passende zorg en begeleiding en de onevenredige druk hierop in de centrumgemeenten en specifiek de G4-gemeenten.

## OUDEREN

Deze aandachtsgroep bevat alle ouderen boven de 65 jaar. Ongeacht of er reeds een zorgbehoefte is of niet.

### De omvang

Vanaf 2025 zet de vergrijzing in Nederland echt door. Het aantal **75-plussers stijgt van 1,4 miljoen in 2020 naar 2,6 miljoen in 2040 en 2,9 miljoen in 2050**. Het beleid om langer zelfstandig thuis te wonen lijkt geslaagd: **92% van de 75-plussers woont zelfstandig en bij de 90-plussers is dat 66%**.

Het aantal ouderen met een eigen woning bedraagt op dit moment meer dan 50%, dit percentage zal de komende jaren sterk stijgen.



We zien echter het aantal beschikbare mantelzorgers de komende jaren afnemen en met het klimmen van de leeftijd neemt het percentage ouderen met een beperking toe. Ook is de verwachting dat het aantal mensen met dementie fors zal toenemen. Alzheimer Nederland verwacht een stijging naar een half miljoen mensen per 2040 en verder oplopend naar 620.000 in 2050.

De wil tot verhuizen is bij ouderen stukken minder en naarmate men ouder wordt groeit de voorkeur voor een speciaal voor ouderen bestemde woning. Er liggen bestuurlijke afspraken over de realisatie van:

- 40.000-110.000 (2026-2031) nulredenwoningen (toewijzing/nieuwe) en;
- 20.000-50.000 (2026-2031) geclusterde woningen voor ouderen;
- waarvan de corporaties er tot 2031 ca. 34.000 gaan realiseren (oplopend naar 50.000 in 2036).
- Vergroten verpleegzorgcapaciteit met 25.000-50.000 (2025-2031).

### De urgentie

- Het aantal dementerenden en ouderen met een lichamelijke beperking neemt toe, terwijl het aantal beschikbare mantelzorgers flink afneemt.
- Er is meer behoefte aan rolstoelaangepaste woningen en de Wmo-kosten nemen flink toe.
- Het is financieel niet aantrekkelijk om ouderenwoningen te bouwen, waardoor sommige ouderen in (voor hen) te dure woonzorg-complexen wonen met een huur boven de liberalisatiegrens.
- Men is niet erg geneigd om te verhuizen, door de sociale binding met de buurt, het opzien tegen de verhuizing te laag inkomen of door hogere woonlasten bij verhuizing. Door het gebrek aan toetsing op vermogen bij sociale huurwoningen is de toewijzing niet altijd optimaal. Mensen met een net te hoog

inkomen komen niet in aanmerking voor sociale huur, mensen met een lager inkomen maar een hoog vermogen juist weer wel. In het particuliere segment is het aanbod beperkt(er). Het gaat dus om doorstroming, betaalbaarheid en om zorg.

### **Wat is er nodig?**

- Bouwen en toewijzen van nultredenwoningen/geclusterde woningen aan ouderen, met activiteiten in gemeenschappelijke ruimtes, ook als tussenvormen tussen zelfstandig en intramuraal wonen.
- Circa 110.000 extra plaatsen waar verpleegzorg kan worden geboden (waarvan 44.000 ingevuld via geclusterde woningen). Afhankelijk van de zorgzwaarte van de mensen in geclusterde woonvormen zal daarmee de opgave aan verpleeghuiscapaciteit lager zijn.
- Goede zorg en begeleiding om langer thuis te kunnen wonen, voldoende geschoold zorgpersoneel en een toekomstbestendig Wmo-budget dat past bij de demografische ontwikkelingen.

### **Rollen en verantwoordelijkheden**

- De gemeente: voert regie op voldoende passende woningen voor ouderen, maakt daarover afspraken, koopt (waar mogelijk in samenhang) ondersteuningsaanbod zorg en welzijn in en probeert via bestemmingsplannen en tenders te sturen op grondeigenaren.
- Het ministerie van BZK: is verantwoordelijk voor het huisvestingsbeleid
- Het ministerie van VWS: is (systeem)verantwoordelijk voor zorg en welzijn.
- Corporaties, beleggers, ontwikkelaars etc: voor de bouw van de woningen en het financieel rondkrijgen van de daarbij behorende business cases.
- Zorgorganisaties: verantwoordelijk voor het uitvoeren van zorg in het kader van de Wlz, Zvw en/of Wmo.
- Zorgkantoren: regionaal verantwoordelijk voor het beheer van Wlz-gelden en het uitkeren van budgetten aan de zorgorganisaties.

### **Knoppen om aan te draaien**

- Bouw voldoende nultredenwoningen voor deze groep
- 'Verleid' ouderen om hun vaak grotere, goedkoop gehuurde, woning te ruilen voor een nultredenwoning. Dit geldt ook voor koopwoningen. Budget voor verhuiskostenvergoeding en huuraanpassing/gewinning kunnen bijdragen aan de doorstroming.
- Stimuleer samenwerking en zorg voor bundeling van budgetten van gemeenten, woningcorporaties, zorgverzekeraars en zorgkantoren om bijvoorbeeld nieuwe woonvormen te realiseren.
- Ontwikkel een integrale woon-zorgvisie in gemeenten, met voldoende aandacht voor vergrijzing.
- Ontwikkel instrumenten om vanuit het rijk te sturen op woningbouw voor ouderen door de private markt.
- Ontwikkel een toekomstbestendige financiering van de Wmo waarbij rekening wordt gehouden met de snel toenemende vergrijzing.

### **Concluderend**

De omvang en ontwikkelingen rond deze aandachtsgroep zijn over het algemeen goed in beeld maar kan lokaal soms nog scherper. Het beleid om langer zelfstandig thuis te wonen leidt tot een andere woningbehoefte en kan belemmerend werken voor de doorstroom. De hogere kosten voor langer thuis wonen vragen een financieel arrangement, een sterke arbeidsmarkt van/voor zorgmedewerkers en extra Wmo middelen voor gemeenten. Er zijn onvoldoende locaties om te bouwen specifiek voor deze aandachtsgroep en deze opgave ontbreekt nog vaak in de bouwopgave. De opgave wordt vanuit de private sector niet vanzelfsprekend opgepakt (met name in het betaalbare/ middel-dure segment). Ouderen zijn nauwelijks geneigd te verhuizen vanwege de nadelen die zij daarbij ervaren (bijvoorbeeld hogere woonlasten) waardoor ze hun grote goedkope (sociale huur) woning bezet houden en mede daardoor de doorstroming stopt.

## **SOCIAAL URGENTEN EN DREIGEND DAKLOZEN**

In de Huisvestingswet (art. 12 en 13) is geregeld dat de gemeente categorieën kan aanwijzen van woningzoekenden die om dringende redenen voorrang voor woonruimten nodig hebben. Veel gemeenten maken grofweg onderscheid tussen dringende sociale en medische redenen. Voor deze categorieën geldt dat de definities en afbakening lokaal flink verschillen en verschuiven op basis van lokale of regionale politieke keuzes en ontwikkelingen van vraag en aanbod.

Grofweg verstaan gemeenten onder sociaal urgenten: mensen die ernstig in de knel zitten door dreigende dakloosheid, mensen met overlast gevende burens, mensen in een moeizame scheiding, mensen met plotseling inkomensverlies, mensen in acute noodsituaties, voormalige sekswerkers enzovoorts. Er is vaak sprake van multiproblematiek. Denk bijvoorbeeld aan de kindertoeslagenaffaire, waar gedupeerden door oplappende schulden in sommige gevallen de woonruimte zijn kwijtgeraakt. Alleen vanuit een andere woning kan echt vooruitgang worden geboekt, indien nodig samen met de hulpverlening. Overigens wordt vanuit de rijksoverheid deze doelgroep niet als een eigenstandige groep woningzoekenden beschouwd, omdat daar meer vanuit wetten en stelsels wordt gedacht, en deze groep ontstaat uit de wijze waarop woonruimte wordt verdeeld.

### De omvang

Vanwege deze verschuivingen is het dus lastig om de precieze omvang te schatten. In Amsterdam bijvoorbeeld zijn in 2020 360 woningen verkregen met een sociale urgentie, wat neerkomt op 20% van het totaal aantal woningen voor kwetsbare groepen. De ontwikkeling in de groei van deze groep kent een grote verscheidenheid aan onderliggende oorzaken en is daarmee lastig in te schatten en te verklaren. Desalniettemin is de verwachting dat de omvang van de groep zal toenemen onder meer vanwege de pandemie en het aanhoudende woningtekort.

### De urgentie

Het aantal urgenten neemt toe, waarmee de druk op de woningmarkt toeneemt.

### Wat is er nodig?

Primair is er geschikte betaalbare permanente huisvesting nodig en adequate zorg en begeleiding. Voor én na de huisvesting van deze urgenten. Soms blijft door het woningtekort snelle huisvesting van urgenten achterwege, waardoor de problematiek verergert en de daarmee gepaarde kosten voor zorg en begeleiding stijgen.



### Rollen en verantwoordelijkheden

**De gemeente** heeft de regierol. Zij kunnen sturen op de criteria waarop urgentie verleend wordt en zij kunnen bij schaarste **afspraken maken met woningcorporaties** over het aantal beschikbaar te stellen woningen voor deze aandachtsgroep. Hier zit overigens al snel een grens aan: de doelgroep van woningcorporaties is groter dan alleen deze en andere aandachtsgroepen er zijn ook reguliere woningzoekenden. De wachtlijsten zijn lang en er is sprake van verdringing. Het is voor woningcorporaties belangrijk dat een belangrijk percentage van de mutaties naar reguliere woningzoekenden gaat. De rest van de vrijkomende woningen wordt dan verdeeld over alle aandachtsgroepen en stadsvernieuwings-urgenten. Sommige gemeenten hebben samen met woningcorporaties de beoordeling van sociale urgenties bij een apart rechtspersoon ondergebracht.

### Knoppen om aan te draaien

De wens is om het rijk een grotere regierol te laten vervullen als het gaat om het vergroten van het woningaanbod. Gericht op bouwen naar behoefte, landelijke verplichting van verdeling tussen het laag-, midden- en hoog-segment en hierop toezien, kwetsbare groepen over het land en verschillende wijken verdelen (gewogen in onderlinge samenhang en realistisch).

### Concluderend

Duidelijk is dat het geen vrijblijvende keuze is voor gemeenten om deze groep al dan niet met voorrang aan een andere woning te helpen. Daarvoor is de problematiek te ernstig. Daarnaast is duidelijk dat dit in veel gemeenten een aanzienlijke groep betreft, die relatief veel zorg en ondersteuning ontvangt en die behoorlijk in de knel zit als huisvesting uitblijft. De verwachting is dat de omvang toeneemt maar de ontwikkeling is lastig te bepalen doordat de oorzaken van mogelijke toename divers zijn en lastig te verklaren, en door uiteenlopende definities per gemeente.

## MEDISCH URGENTEN EN ROLSTOELAFHANKELIJKEN

In de Huisvestingswet (art. 12 en 13) is geregeld dat de gemeente categorieën kan aanwijzen van woningzoekenden die om dringende redenen voorrang voor woonruimten nodig hebben. Veel gemeenten maken grofweg onderscheid tussen dringende sociale en medische redenen. Voor deze categorieën geldt dat de definities en afbakening lokaal flink verschillen en verschuiven op basis van politieke keuzes en ontwikkelingen van vraag en aanbod. Ook de Rijksoverheid kijkt soms anders tegen deze indeling aan.

### De omvang

Vanwege deze verschuivingen is het dus lastig om de precieze omvang te schatten. Er zijn aanwijzingen dat de coronapandemie leidt tot een toename van ernstige psychische problemen die gerelateerd zijn aan de woonsituatie. De beoordeling of medische (fysieke en psychische) problematiek voorrang voor een woning rechtvaardigt, wordt neergelegd bij artsen, indicatiebureaus of GGD. Veelal gaat het om woningen op de begane grond of die bereikbaar zijn met lift, of om woningen die niet gehorig zijn. Een soortgelijke afweging door artsen vindt plaats bij rolstoelafhankelijken. We zien hierbij een aanzienlijke stijging van de vraag:

- Bij huishoudens van 75 jaar en ouder had in 2019 zo'n **16% een zware mobiliteitsbeperking**.
- Door de sterke toename van **het totaal aantal huishoudens van 75 jaar en ouder tussen 2019 en 2040 neemt in deze leeftijdsgroep het aantal huishoudens met zware fysieke beperkingen met 88 duizend toe: van 157 duizend naar 245 duizend**, zo blijkt uit de ABF verkenning wonen met zorg 2019-2040 (2019).
- Het aanbod blijft hier ver bij achter, er is een **groot tekort aan rolstoelgeschikte woningen**. Daarbij komt dat deze woningen duurder zijn bij de bouw en minder opleveren voor corporaties per vierkante meter, of zelfs verliesgevend zijn.
- Voor de groep jonge(re) mensen die een fysieke beperking heeft en een woning met aanpassingen/ een rolstoelgeschikte woning nodig hebben, of door willen stromen naar een grotere aangepaste/ rolstoelgeschikte woning als gevolg van gezinsuitbreiding, is voornamelijk te weinig aandacht.

Ter illustratie van de mismatch tussen vraag en aanbod: in Amsterdam zijn in 2020 bijvoorbeeld 74 rolstoelgeschikte woningen beschikbaar gesteld. Dat is een flinke stijging ten opzichte van eerdere jaren, maar er wachten momenteel nog steeds 350 mensen op een rolstoelgeschikte woning. Die wachttijd bedraagt enkele jaren. Dit leidt tot zeer schrijnende situaties.

### De urgentie

Het aantal urgenten neemt toe, er is onderlinge concurrentie tussen aandachtsgroepen en reguliere woningzoekers en onvoldoende geschikt woningaanbod waarmee de druk op de woningmarkt toeneemt.



### Wat is er nodig?

- Voldoende betaalbare permanente huisvesting voor zowel medisch urgenten als rolstoelafhankelijken. Doordat dit deels achterwege blijft, verergert veel problematiek en stijgen de daarbij gepaard gaande kosten voor zorg en ondersteuning. En ook nadat er een woning verkregen is, moeten er nog voldoende begeleiding, zorg en voorzieningen beschikbaar zijn.
- Labels voor rolstoelgeschikte woningen door gemeenten (gebeurt nu niet) zodat er inzicht komt in het tekort.
- Een uniforme urgentie/indicatie. Een indicatie voor een rolstoelgeschikte woning is landelijk geldig, maar de ene gemeente geeft een urgentie af voor drie maanden, en de ander geeft indicatie voor vier jaar.

### Rollen en verantwoordelijkheden

**De gemeente** heeft de regierol. Zij kunnen sturen op de criteria waarop urgentie of voorrang verleend wordt en zij kunnen **afspraken maken met woningcorporaties** over het aantal beschikbaar te stellen woningen voor deze aandachtsgroepen. De beoordeling van de medische noodzaak vindt op aanvraag van de gemeente plaats **door artsen**.

### Knoppen om aan te draaien

De wens is om het Rijk een grotere regierol te laten vervullen als het gaat om het vergroten van het woningaanbod. Gericht op bouwen naar behoefte, landelijke verplichting van verdeling tussen het laag-,

midden- en hoog-segment en hierop toezien, kwetsbare groepen over het land en verschillende wijken verdelen (gewogen in onderlinge samenhang en realistisch). Ook is het bouwbesluit nog te vrijblijvend om toegankelijkheid te regelen, met name voor woningen/wooncomplexen.

### Concluderend

De met de woning samenhangende medische problematiek wordt onafhankelijk vastgesteld en vertoont een stijging de afgelopen en komende jaren. De kloof tussen vraag en aanbod zal toenemen. Het is kostbaar en in de grote steden qua ruimte vaak moeilijk te realiseren om de (ver)bouwopgave hierop af te stemmen. Financiële ruimte voor corporaties en particuliere ontwikkelaars om woningen voor deze groepen te ontwikkelen, kan een belangrijke impuls bieden. Gemeenten hebben hier echter maar beperkte mogelijkheden toe.

## STATUSHOUDERS

Bij de aandachtsgroep statushouders gaat het om huisvesting van vergunninghouders. Dit zijn asielzoekers die te vreezen hebben voor oorlog, geweld of vervolging en, ingevolge van internationale en Europeesrechtelijke wet- en regelgeving, een verblijfsvergunning toegekend kregen. Hieruit volgt de taakstelling huisvesting vergunninghouders - deze is vastgelegd in de Huisvestingswet.



### De omvang

Het ministerie van JenV maakt twee keer per jaar een kwantitatieve inschatting van het aantal ingewilligde asielaanvragen en publiceert elk half jaar de taakstelling: het verwachte aantal te huisvesten statushouders. Het verwachte aantal te huisvesten statushouders voor **de tweede helft van 2021 is geschat op 11.000 en lijkt (met de kennis van nu) de komende jaren af te nemen**. De verdeling van de taakstelling over de gemeenten is gebaseerd op het aantal inwoners van een gemeente. Dat betekent dat de druk op de te huisvesten statushouders het grootst is in de Randstad waar ook de woningmarkt het meest gespannen is. Daar staat tegenover dat de werkgelegenheid daar ook groter is waarmee inburgering en participatie van statushouders wordt bevorderd.

### De urgentie

- Het actuele aantal te huisvesten statushouders is in 2021 hoog en de krapte op de woningmarkt is groot.
- De combinatie van de onvoorspelbaarheid van internationale en Europese ontwikkelingen, en dus de hoogte van de asielinstroom, en het dwingende juridische kader om al dan niet een vergunning af te geven, zorgt voor lastig te beïnvloeden aantallen op het niveau van de rijksoverheid. Alleen in de temporisering waarmee verblijfsvergunningen worden afgegeven, zit enige mate van invloed. Dat maakt het vervolgens voor gemeenten en corporaties lastig om te plannen en voldoende woningen beschikbaar te stellen.
- Het gevolg hiervan en van het algehele woningtekort is een vertraagde doorstroom van de opvang naar huisvesting in gemeenten waardoor inburgering en participatie later starten en de plekken in de asielopvang bezet blijven.
- De huisvestingsbehoefte, grote gezinnen of alleenstaanden, sluit soms lastig aan bij het aanwezige aanbod in de sociale huursector. Statushouders hebben vaak een laag inkomen en daarom gaat het vaak om goedkope sociale huurwoningen.
- Inzet van flexwoningen kan deels een oplossing zijn voor het sneller huisvesten van sommige aandachtsgroepen. De ambities worden echter jaar op jaar niet gehaald onder andere door het gebrek aan locaties, een niet (financieel sluitend te krijgen) business case en tijdrovende ambtelijke procedures en regelgeving.

### Aandachtspunten:

- De overkomst van na-reizigers is met onzekerheden omgeven. Een betere voorspelbaarheid daarvan is wenselijk voor een goed huisvestingsproces.
- Statushouders krijgen in eerste instantie veelal een uitkering waardoor alleen goedkope sociale huurwoningen voor hen geschikt zijn. Voor alleenstaande jongvolwassenen tussen 18-23 jaar geldt daarbij ook nog dat zij minder huurtoeslag ontvangen en tot 21 jaar een jongerenuitkering hebben of een studiefinanciering die zeer beperkt is.

- Het huisvesten van statushouders is een wettelijke taak. Dat betekent dat er lokaal, mede vanwege de woningtekorten, weinig ruimte overblijft om andere kwetsbare doelgroepen prioriteit te geven bij huisvesting.
- De taakstelling/verdeling is gebaseerd op het aantal inwoners van een gemeente. Hierbij wordt niet gekeken naar de druk op de woningmarkt in die gemeenten, de leefbaarheid en dus draagkracht in de wijk en aantal/percentage (vrijkomende) sociale huurwoningen. Hierdoor is het voor sommige gemeenten of corporaties veel lastiger om statushouders te huisvesten dan voor anderen.

### Wat is er nodig?

- Snellere doorstroom van opvang naar huisvesting in de gemeenten voor een goede start in Nederland en om de asielopvang te ontlasten, zoals creatieve, alternatieve en eventueel tijdelijke huisvestingsvormen om doorstroom te bevorderen.
- Het toepassen of uitbreiden van het aanbod van tijdelijke tussenvoorzieningen of (onzelfstandige) doorstroomhuizen kan voor een deel van de statushouders een oplossing zijn, mits de vervolghuisvesting tegelijkertijd wordt voorbereid en geregeld. Het is dus geen alternatief voor permanente huisvesting.
- Aan de landelijke regietafel 'Migratie en Integratie' helpt het beter of eerder communiceren over de instroom van asielzoekers en de afgifte van vergunningen, zodat medeoverheden weten welke opgaven hen te wachten staan. Bij de verdeling van statushouders moet rekening gehouden worden met het aantal inwoners, de druk op de woningmarkt, het aantal/percentage (vrijkomende) sociale huurwoningen en de leefbaarheid in en draagkracht van de buurten om deze opgave zo evenredig mogelijk te verdelen zodat statushouders zo goed en snel mogelijk gehuisvest kunnen worden. Dit is ook de basis voor snelle en betere integratie in de (lokale) samenleving.

### Rollen en verantwoordelijkheden

- **Ministerie van JenV:** vaststellen van de (landelijke) taakstelling.
- **Het COA:** koppelt vergunninghouders aan gemeenten.
- **Ministerie van BZK:** is verantwoordelijk voor het huisvestingsbeleid en de verdeling van de taakstelling over de gemeenten (vastgelegd in de Huisvestingswet 2014).
- **Ministerie van SZW:** zorgt voor de financiering van de maatschappelijke begeleiding
- **Ministerie van VWS:** zorgt voor de fysieke en psychische gezondheidszorg.
- **Gemeenten:** zijn verantwoordelijk voor de uitvoering van de huisvesting, zij maken daarvoor meestal prestatieafspraken met woningcorporaties.
- **Gemeenten en het rijk:** ook aan zet bij het creëren/behouden van draagvlak in de lokale samenleving.
- **De provincie:** houdt toezicht op de opgave en kan sancties opleggen.
- **De woningcorporaties:** zorgen voor de daadwerkelijke huisvesting van de statushouders.

### Knoppen om aan te draaien

- Besluit om structurele financiële ruimte te geven aan corporaties voor de ontwikkeling van voldoende sociale huurwoningen en het flexibel kunnen inspelen op de veranderende vraag.
- Stel het woningaanbod beter af op de vraag (meer woningaanbod voor grote gezinnen).
- Betrek gemeenten aan de 'voorkant' bij de taakstelling, en bij de wijze van de koppeling voor het realiseren van de taakstelling. Dit in plaats van de nu gebruikelijke volgtijdelijke ketenbenadering (taakstelling JenV, koppeling door COA, huisvesting door gemeente).
- Gemeenten en provincies kunnen beter gebruik maken van de mogelijkheid om binnen een regio/provincie taakstellingen uit te ruilen of over te dragen mits de totaalopgave wordt gerealiseerd. Dat vraagt onder andere solidariteit van gemeenten onderling.
- Betrek niet alleen gemeenten bij de taakstelling maar probeer ook schommelingen te voorkomen in de migratieketen. Veroorzaak in ieder geval geen schommelingen met beleidswijzigingen zoals de op- en afschaalmethodiek.
- Voorkom vertraging in het huisvestingsproces door onvoldoende complete dossiers van het COA zodat de snellere doorstroom en inburgering niet wordt belemmerd.
- Pas het concept van tussenvoorzieningen/doorstroomwoningen toe om eerder door te stromen richting gekoppelde gemengde/tijdelijke onzelfstandige woonruimten. Deze woonvormen kunnen ook dienen ter overbrugging van de tijd dat er gewacht wordt op na-reizigers. En maak hierbij meer gebruik van de mogelijkheid om (nadrukkelijk tijdelijk) de woningvoorraad uit te breiden met alternatieve (sobere) huisvesting in nieuwbouw/leegstaande of verbouwde kantoren en gebouwen, snel te plaatsen modulaire bouw of kamerverhuur. Doe dit alléén als mensen daarna kunnen doorstromen naar

passende huisvesting met onbeperkte woonduur, zorg voor die garantie vooraf om stress die deze tijdelijke situatie oplevert, te voorkomen.

- Betrek bij het verruimen van alternatief huisvestingsaanbod ook naar andere vastgoedpartijen als het Rijksvastgoedbedrijf of private partijen. En voor maatschappelijke begeleiding kunnen ook lokale maatschappelijke organisaties een rol spelen.
- Pak mogelijkheden voor het combineren van doelgroepen bij huisvesting actiever op. Daarmee wordt ook integratie bevorderd (bijvoorbeeld statushouders tot 28 jaar met een tijdelijk huurcontract in combi met studenten), mits de vervolghuisvesting tegelijkertijd wordt voorbereid en geregeld.
- Verkennen en daarna formaliseren van ontschotting van beleid en de bijbehorende financiering in het fysieke en sociale domein, waaronder het eventueel herzien van de verdeelsystematiek van de taakstelling.

### Concluderend

Het grootste probleem is het tekort aan (geschikte) woningen. Het aantal woningen is onvoldoende en het woningaanbod sluit niet optimaal aan bij de vraag naar type woningen voor grote gezinnen. De samenwerking in de keten moet verder worden gestroomlijnd. Er is een gebrek aan alternatieve, creatieve tijdelijke huisvestingsmogelijkheden om op kortere termijn de opgaven te realiseren. Tussenvoorzieningen zijn een opmaat naar zelfstandig wonen. Meer investeringsruimte voor corporaties en gemeenten (of andere vastgoedpartijen) is nodig voor de snelle bouw van extra permanente en flexwoningen en permanente investeringen in de sociale huurvoorraad. Om deze woningen te realiseren is het nodig om meer planmatig woonplekken in de regio af te stemmen, ambtelijke procedures versneld te doorlopen en de verantwoordelijkheden duidelijk te beleggen bij het rijk, gemeenten, regio en provincie. Het maken van bindende afspraken, bijvoorbeeld de vertaling van nationale doelen naar regionaal niveau en het beleggen van de regio daarop is dan nodig. Bij een integrale aanpak liggen er nu al kansen buiten dat er in 2022 een verantwoordelijkheid bij gemeente qua inburgering bijkomt.

## STUDENTEN

In deze aandachtsgroep gaat het om studenten die een studie in het middelbaar beroepsonderwijs (mbo) hoger beroepsonderwijs (hbo) of aan een universiteit (wo) volgen en uitwonend zijn.

### De omvang

- Na een flinke groei van het aantal studenten in de afgelopen jaren, is de verwachting dat de komende jaren een nog een sterkere groei zal optreden tot het studiejaar '27-'28. Daarna zal op basis van demografische ontwikkelingen het aantal studenten licht dalen tot **816.401 in het studiejaar '29-'30**.
- Verwachte stijging van **32,5% in het wo** (met een sterke groei van internationale studenten) **1,0% in het hbo** en **5,9% in het mbo**. De coronacrisis en de Brexit kunnen deze raming nog enigszins beïnvloeden.
- **In het hoger onderwijs is 52% (370.000) uitwonend**, maar verwacht men een stijging tussen de 3-6% (380.000-393.500) in studiejaar '27-'28. Het leenstelsel lijkt een factor van invloed te zijn op het langer thuis wonen.
- **Het aantal uitwonende mbo-studenten blijft naar verwachting rond de 20%**, gezien de verwachte daling van het aantal mbo studenten betekent dit een daling van 101.100 in het studiejaar 2019/2020 naar 91.800 tot 96.600 in het studiejaar 2029/2030.
- 55% van de studenten in het hoger onderwijs woont in een kamer met gedeelde voorzieningen, 45% in een zelfstandige (één of meer kamer-) woning. 44% van de uitwonende studenten woont in woningen die ook door andere doelgroepen wordt gebruikt.
- In het collegejaar '19-'20 werd een **tekort van 22.000 studentenwoningen** geconstateerd. Per studentenstad kan de verwachte druk op de studentenhuusvestingsmarkt verschillen.

### De urgentie

Er is een mismatch tussen wat gebouwd is en wordt en wat nodig is. Omdat er bij gedeelde woonruimte geen huurtoeslag mogelijk is, worden er veel zelfstandige units gebouwd. Woningen die vaak onbetaalbaar zijn voor deze aandachtsgroep, die in gemeenten ook vaak lagere prioriteit krijgen. Het vinden van een studentenkamer is problematisch, er is grote behoefte aan kleine en betaalbare wooneenheden met gedeelde voorzieningen als keuken en woonkamer.



### Wat is er nodig?

- Aanpakken mismatch vraag en aanbod. Vanuit welzijnsperspectief, namelijk het tegengaan van eenzaamheid, hebben vooral jongere studenten en buitenlandse studenten baat bij onzelfstandige eenheden met gedeelde voorzieningen. Echter onder invloed van de huidige huurtoeslageregels worden er vooral meer zelfstandige studentenwoningen gebouwd.
- Aanpakken tijdelijke huurcontracten (met uitzondering van campuscontracten) en schaarste: die leiden tot stijgende huren.
- Verzilverbare heffingskorting, uitbreiding van de huurtoeslag naar onzelfstandige woningen of striktere handhaving op de huurprijs zal naar verwachting leiden tot een grotere vraag naar studentenhuysvesting.
- Meer studentenwoningen. Ondanks de verwachte toename van het aantal studentenwoningen van 18.000 in studiejaar '24-'25, bedraagt het tekort aan studentenwoningen in die periode door toename van het aantal uitwonende studenten tussen de 12.800 en 26.250.
- Betere doorstroombmogelijkheden op de woningmarkt na de studie.

### Rollen en verantwoordelijkheden

- **Gemeenten:** voeren de regie
- **Onderwijsbeleid van het ministerie van OCW** en de ambities (op het gebied van internationalisering) van onderwijsinstellingen kunnen invloed hebben op de vraag naar studentenhuysvesting.
- **Het ministerie van BZK:** is verantwoordelijk voor de woningmarkt en de regelgeving rond huur.
- De uitvoering voor de verhuur ligt bij: **huisvesters van studenten, woningcorporaties en particuliere verhuurders.**

### Knoppen om aan te draaien

- Leg de verantwoordelijkheid voor de huysvesting van buitenlandse studenten bij de onderwijsinstellingen waar de student is ingeschreven. Onderwijsinstellingen moeten daartoe dan ook de mogelijkheden krijgen. Hierbij blijft het belangrijk dat onderwijsinstellingen in gesprek blijven met gemeenten en woningaanbieders.
- Stuur op het programma van ontwikkelaars, zorg voor meer regie op de uitvoering.
- Monitor op realisatie van gemeenten en prestatieafspraken.
- Zorg voor betere afstemming tussen OCW en BZK over beleid en bijbehorende gevolgen voor huysvesting. Specifiek bij de aandachtsgroepen studenten kan die samenwerking beter.
- Zorg ervoor dat in de huurtoeslagssystematiek een gelijker speelveld komt voor de realisatie van zowel zelfstandige als onzelfstandige woonruimte (kamers).
- Verbeter regionale afstemming en samenwerking.

### Concluderend

De opgave voor de aandachtsgroep ligt vooral in de betaalbaarheid van huysvesting en het aantrekkelijk maken van collectieve vormen van huysvesting vanuit welzijnsperspectief. Betere samenwerking op landelijk niveau, vooral tussen OCW en BZK, zorgt voor nog beter beeld van de verwachte ontwikkelingen in de vraag. Binnen een aantal regio's kan beter worden afgestemd en samengewerkt en worden geleerd van een toenemend aantal samenwerkingsconvenanten.

## UITSTROOM INTRAMURALE SITUATIE

In deze aandachtsgroep gaat het om mensen die op basis van een indicatie beschermd wonen vanuit een instelling uitstromen, dan wel vanuit detentie uitstromen of uit intramurale forensische zorg (inclusief uitstroom jeugdzorg).

### De omvang

Door extramuralisering en ambulantisering van de geestelijke gezondheidszorg (GGZ) en de zorg voor (licht) verstandelijk beperkten (LVB) is de verblijfs capaciteit in de curatieve GGZ met twee derde afgenomen ten opzichte van 2008. De verwachting is dat de huidige beschermd wonen populatie na 7 jaar is uitgestroomd: naar de Wlz, een zelfstandige woning (met evt. ambulante begeleiding) of anders. Uiteraard stromen er ook nieuwe mensen in BW in. Dit komt grofweg neer op **uitstroom naar de woningmarkt van 3.000 cliënten per jaar**. Er bestaan verschillende afbouw scenario's over de vraag tot 2040 naar sociale huurwoningen voor deze groep, **variërend van 9.000 tot 17.000 woningen**, in verschillende varianten (eigen huur- of koopwoning, instellingswoning, zelfstandig groeps wonen of in een wooncomplex/voorziening).