

Vragen gesteld door de leden der Kamer, met de daarop door de regering gegeven antwoorden

2568

Vragen van het lid **Beckerman** (SP) aan de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties over *het grote tekort aan sociale huurhuizen* (ingezonden 29 maart 2019).

Antwoord van Minister **Ollongren** (Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties) (ontvangen 7 mei 2019).

Vraag 1

Kent u het bericht en de oproep van Federatie Opvang dat het «tekort sociale huurwoningen is zo groot dat er een deltaplan nodig is»?¹ Wat is uw reactie daarop?

Antwoord 1

Ja, dat bericht is mij bekend.

Vraag 2

Hoe gaat u ervoor zorgen dat er snel structureel meer betaalbare, sociale huurhuizen komen, zonder dat de kwaliteit van de huizen achteruit gaat en zonder dat er wordt getornd aan huurdersrechten?

Antwoord 2

Het is belangrijk om een woning te hebben. In alle segmenten zijn momenteel tekorten, op lokaal niveau verschillen die sterk. Het woningtekort in Nederland heeft dan ook mijn bijzondere aandacht. Ik ben daarom volop bezig met maatregelen op alle terreinen van de woningmarkt. Ik pak de samenwerking met anderen op daar waar die het meest effectief is: regionaal, sectoraal en thematisch. Het gaat daarbij om maatregelen en afspraken die zich richten op het bouwen van meer woningen, maar zeker ook maatregelen die bijdragen aan de betaalbaarheid. Zo werk ik aan de uitvoering van de Nationale Woonagenda, woondeals in gebieden met de meeste druk op de woningmarkt, een stimuleringsaanpak flexwonen om te zorgen voor meer tijdelijke woonruimte komt voor spoedzoekers (conform motie Ronnes c.s.), het Actieplan Dak- en Thuisloze Jongeren, de Meerjarenagenda Beschermd Wonen en Maatschappelijke Opvang, het Actieplan Studentenhuisvesting, de Actie-agenda Vakantieparken, uitwerking van de aanbevelingen van de

¹ NOS, 24 maart 2019, <https://nos.nl/artikel/2277427-tekort-sociale-huurwoningen-is-zo-groot-dat-er-eeen-deltaplan-nodig-is.html>

Samenwerkingstafel middenhuur, de actielijn Wonen en Zorg uit Programma Langer Thuis, en de evaluatie van de herziene Woningwet. Bovendien maak ik vaart met de uitwerking van afspraken uit het Sociaal Huurakkoord dat Aedes en de Woonbond met elkaar sloten. Daarmee hebben huurders de komende jaren meer zekerheid over de betaalbaarheid van hun woning. Uiteindelijk ben ik niet degene die woningen bouwt, daar staan andere partijen voor aan de lat. Specifiek voor sociale huurwoningen gebeurt er al veel. Zo heeft Aedes in haar Woonagenda de ambitie uitgesproken om 30.000 woningen per jaar te bouwen en sloot zij met de Woonbond het Sociaal Huurakkoord om de betaalbaarheid van huurwoningen te borgen.

Vraag 3

Hoe gaat u ervoor zorgen dat de norm blijft dat mensen een vast en geen tijdelijk huurcontract hebben aangezien u en een deel van de Kamer «flexwonen» wil stimuleren?

Antwoord 3

Voor mij is de norm dat het voor iedereen bereikbaar moet zijn om prettig en betaalbaar te wonen, ook als je met spoed een woning nodig hebt en nergens anders terecht kunt omdat je bijvoorbeeld onvoldoende inschrijftijd hebt opgebouwd. Flexwonen biedt voor spoedzoekers een uitkomst, al is dat maar voor een bepaalde periode. Het zorgt ervoor dat je snel een dak boven je hoofd hebt en niet verder in problemen terecht komt na bijvoorbeeld een scheiding, ziekte of ontslag. Daarmee heeft de woningzoekende tijd, rust en ruimte om een volgende stap voor te bereiden.

Vraag 4

Waar moeten bewoners van een tijdelijke woning naar toe als hun huurcontract afloopt maar er geen andere beschikbare en betaalbare woning is?

Antwoord 4

Bij het hanteren van tijdelijke huurcontracten is het perspectief op andere woonruimte na afloop van het huurcontract erg belangrijk. Het verschilt per regio en ook per woningzoekende hoe dat perspectief eruitziet en welke aanvullende acties daarvoor vanuit de verhuurder of de huurder nodig zijn. In de meeste woningmarktregio's is het geen probleem om na afloop van een tijdelijk huurcontract van bijvoorbeeld twee (maximumduur tijdelijke overeenkomst voor zelfstandige woningen) of vijf jaar (maximumduur voor tijdelijke overeenkomst van onzelfstandige woonruimte) voor reguliere woonruimte in aanmerking te komen. Sommige spoedzoekers stromen op eigen initiatief na verloop van tijd uit naar een koopwoning of huurwoning in de vrije sector. Andere woningzoekenden hebben meer hulp nodig en worden daar vaak vanuit een flexibele woonoplossing bij geholpen. Veel gemeenten hebben er bovendien voor gekozen om de al opgebouwde wachttijd in het woonruimteverdeelsysteem niet te laten vervallen bij het aanvaarden van een flexibele woonoplossing met een tijdelijk contract. Zeker in kraptegebieden is dit een belangrijke maatregel.

Overigens is voor mij juist het bieden van perspectief voor spoedzoekers een belangrijke reden om in te zetten op flexwonen. Daarmee kunnen onwenselijke woonsituaties of dakloosheid voorkomen worden. Op maatschappelijk niveau kunnen we de kosten voor opvang en handhaving terugdringen en tegelijkertijd verloedering tegengaan door transformatie van leegstaande gebouwen naar flexwonenoplossingen.

Vraag 5

Hoe verhoudt uw beleid om de verkoop van sociale huurhuizen te stimuleren zich tot het tekort aan minstens 80 duizend sociale huurwoningen? Bent u bereid uw beleid te herzien en de verkoop aan derden, met name particuliere beleggers, te stoppen?

Antwoord 5

Beslissingen om sociale huurwoningen te verkopen worden door de corporatie gemaakt in overleg met de gemeente en de huurdersorganisatie. De omvang van de benodigde voorraad aan sociale huurwoningen, de samenstelling daarvan en de spreiding over de wijken zijn bij uitstek onderwerpen die aan bod komen in het overleg tussen corporatie, gemeente

en huurdersorganisatie in het kader van het maken van prestatieafspraken. Dan zal ook blijken of er een overschot is aan bepaalde (typen) woningen, waarbij verkoop een optie is, en een tekort aan andere. Bij de vertaling hiervan naar de prestatieafspraken kan worden vastgelegd hoe groot de omvang van de sociale woningvoorraad moet zijn en/of welke woningen verkocht kunnen worden. Dit biedt een waarborg dat de sociale woningvoorraad van de gewenste grootte en samenstelling is. De opbrengsten van de verkopen kunnen worden aangewend voor de volkshuisvestelijke opgaven van de corporatie, waaronder nieuwbouw.

De verkoopregels worden in zoverre vereenvoudigd dat de thans voorgescreven gemeentelijke zienswijze op verkopen kan vervallen indien er prestatieafspraken zijn gemaakt zoals hiervoor beschreven. Zijn deze prestatieafspraken er niet, dan blijft een gemeentelijke zienswijze verplicht. Overigens geldt deze regeling alleen voor potentieel te liberaliseren woningen, voor blijvend gereguleerde woningen blijft een zienswijze van de gemeente en van de huurdersorganisatie verplicht. Gegeven deze waarborgen is er geen reden om verkopen, waaronder verkopen aan beleggers, te stoppen.

Vraag 6

Zijn er nog steeds op korte termijn 10 duizend huurhuizen nodig of is dit aantal inmiddels gegroeid, omdat Federatie Opvang, GGZ Nederland en de RIBW Alliantie al in 2016 meldden dat er snel 10 duizend extra woningen nodig waren voor doelgroepen uit opvang en ggz? Wat heeft u sinds die oproep gedaan om mensen uit de maatschappelijke opvang en de ggz aan een betaalbaar huis te helpen?²

Antwoord 6

Hoeveel woningen precies op landelijk niveau nodig zijn voor mensen die door de ambulantisering van de ggz, het beschermd wonen en de maatschappelijk opvang zelfstandig (begeleid) gaan wonen is niet bekend. De vraag naar woningen met bijbehorende randvoorwaarden als passende begeleiding is een opgave die van regio tot regio verschilt en lokaal moet worden opgepakt. Gemeenten kijken hierbij breder dan alleen deze doelgroepen. Bij het door BZK en VWS gefinancierde kennis- en experimentenprogramma «Langer Thuis» van Platform31 wordt gekeken naar goede voorbeelden om de lokale opgave met betrekking tot wonen en zorg van gemeenten in beeld te brengen. In dat kader wordt ook een landelijke uitvraag gedaan bij gemeenten, naar of zij de opgave in beeld hebben voor specifieke doelgroepen zoals ouderen en doorstroom uit maatschappelijk wonen en beschermd wonen, en hoe groot die opgave is.

De Staatssecretaris van VWS en ik stimuleren onder andere via de Nationale woonagenda en de Meerjarenagenda Beschermd Wonen en Maatschappelijke Opvang dat gemeenten, corporaties, en huurdersorganisaties, bij voorkeur samen met zorgaanbieders en het sociaal domein, (prestatie)afspraken te maken over het beschikbaar maken van woonruimte voor mensen die uitstromen uit intramurale voorzieningen naar de wijk. In het kader van de Meerjarenagenda is bestuurlijk afgesproken dat regio's in 2019 concrete uitvoeringsafspraken maken over de uitstroom uit beschermd wonen en maatschappelijke opvang, waaronder over het realiseren van voldoende beschikbare en betaalbare wooneenheden en een breed arsenaal van woonvarianten.

In recent onderzoek geeft 72% van de ondervraagde corporaties aan afspraken te hebben voor de directe bemiddeling van dergelijke groepen naar zelfstandige huisvesting.

Het is belangrijk om niet alleen afspraken over passende en de betaalbare huisvesting en de ontwikkeling van een scala aan diverse woonvormen te maken, maar juist ook over afspraken te maken over de noodzakelijke randvoorwaarden, zoals op- en afschaalbare begeleiding, spreiding over buurten, weten waar partijen terecht kunnen bij woonoverlast, het op orde krijgen van schulden, en een zachte landing van mensen in de wijk. In het kader hiervan ondersteunt het Rijk de uitbreiding van actieprogramma «Weer Thuis!» van initiatiefnemers VNG, Aedes, Federatie Opvang, Leger des Heils

² <https://www.opvang.nl/site/item/woningnood-kwetsbare-groepen-op-agenda-tweede-kamer>

en de RIBW Alliantie met 10 extra regio's. Bovendien is er vanuit het door BZK en VWS ondersteunde programma «Weer Thuis in de Wijk» bij Platform31 een reeks aan relevante publicaties en leerkringen opgeleverd die lokale partijen helpen bij het in kaart brengen van de lokale opgave en het vormgeven van een goed samenwerkingsproces.

Vraag 7

Waar kunnen mensen terecht die urgent een woning nodig hebben, zoals mensen van wie hun relatie stuk loopt en zij toevallig wonen in een regio waar er woningnood heerst?

Antwoord 7

Mensen die urgent een woning nodig hebben in een regio waar schaarste is, kunnen afhankelijk van hun (financiële) mogelijkheden zelf woonruimte op de woningmarkt zoeken. Wanneer dat niet in de eigen regio mogelijk is, vergroot het de slagingskansen om het zoekgebied te vergroten.

Afhankelijk van het lokale beleid kunnen woningzoekenden in aanmerking komen voor een urgentieverklaring. Gemeenten kunnen dit verankeren in een huisvestingsverordening. In gemeenten zonder huisvestingsverordening beslissen corporaties zelf welke groepen in aanmerking kunnen komen voor urgentie.

Het verlenen van urgentie aan specifieke doelgroepen is een verdeling van schaarste op de woningmarkt. Het spreekt voor zich dat naarmate gemeente meer groepen aan urgentieregelingen toevoegt, deze aan kracht inboeten. In geval van schaarste is het daarnaast verstandig om lokaal de woningbouwplannen af te stemmen op de kwalitatieve woningbehoefte, zowel op de lange als de korte termijn. Naast reguliere huur- en koopwoningen kan ook een meer flexibele woningvoorraad helpen om mensen snel van een woning te voorzien. Met de stimuleringsaanpak Flexwonen zal het Rijk gemeenten en andere betrokken bij de totstandkoming van meer flexibele en tijdelijke woningen ondersteunen, conform motie Ronnes c.s. over een noodplan woningbouw. Daarmee wordt voorkomen dat groepen mensen hun toevlucht zoeken tot (informele) woonoplossingen die minder geschikt zijn, zoals het wonen op vakantieparken en jachthavens.

Vraag 8

Kunt u schematisch aangeven hoe u de tien aangenomen moties over het aanpakken van de woningnood onder met name kwetsbare groepen heeft uitgevoerd, per motie? Kunt u aangeven hoeveel extra betaalbare huurwoningen er bij zijn gekomen tussen 2015 en 2019 of vindt u dat de moties niet voldoende of naar behoren zijn uitgevoerd?³

³ Tien aan aangenomen moties over aanpak woningschaarste voor m.n. kwetsbare groepen tussen 2015 en 2019 (bron: Federatie Opvang, brief 29 januari 2019, documentnummer 2019D03599)

1. 22 januari 2015 Motie van het lid Berckmoes-Duindam c.s. over de beschikbaarheid van voldoende betaalbare huurwoningen voor uitstroom maatschappelijke opvang (29 325, nr. 71)
2. 8 oktober 2015 Motie Linda Voortman voor ontwikkeling actieplan nieuwkomers/herstarters op de woningmarkt (34 300 XVIII, nr. 290)
3. 10 december 2015 Motie Bashir over meer betaalbare huurwoningen voor ouderen of mensen met een beperking (19 637, nr. 2100)
4. 17 maart 2016 Motie van het lid Berckmoes-Duindam c.s. over gemeenten stimuleren om de uitstroom uit de maatschappelijke opvang te bevorderen (29 325, nr. 76)
5. 31 mei 2016 Motie Albert de Vries om maatregelen regering hoe deze op korte termijn gaat voorzien in behoefte aan betaalbare sociale huurwoningen en middeldure huurwoningen (32 847, nr. 230)
6. 20 juni 2017 Motie Ronnes over een plan om het tekort aan geschikte huurwoningen voor verwarde personen weg te werken (29 453, nr. 444)
7. 11 december 2017 Motie Dik-Faber en Voortman over uitbreiding van het actieprogramma Weer Thuis (34 775, nr. 33) (motie is per einde 2018 uitgevoerd)
8. 29 mei 2018 Motie Koerhuis en Dik-Faber over tijdelijke huisvesting (32 847, nr. 396)
9. 12 november 2018 Motie Ronnes c.s. over oppakken van maatschappelijke opgaven door de corporaties (35 000 VII, nr. 52)
10. 29 november 2018 Motie René Peters over een actieplan om uithuiszettingen te voorkomen (35 000 XV, nr. 53)

Antwoord 8

Hieronder treft u een schema met verwijzing naar de stukken waarin de uitvoering van de betreffende moties is toegelicht.

Motie	Motienummer	Afgedaan
Berckmoes-Duindam c.s.	TK 2014–2015, 29 325 nr. 71	TK 2015–2016, 29 325, nr. 74
Voortman	TK 2015–2016, 34 300-XVIII, nr. 29	TK 2015–2016, 32 847, nr. 228
Bashir	TK 2015–2016, 19 637, nr. 2100	TK 2015–2016, 32 847, nr. 228
Berckmoes-Duindam c.s.	TK 2015–2016, 29 325, nr. 76	TK 2015–2016, 32 847, nr. 228
De Vries	TK 2015–2016, 32 847, nr. 230	TK 2016–2017, 32 847, nr. 294
Ronnes	TK 2016–2017, 29 453, nr. 444	TK 2018–2019, 32 847, nr. 428
Dik-Faber/Voortman	TK 2017–2018, 34 775-XVIII, nr. 33	TK 2018–2019, 32 847, nr. 428
Koerhuis/Dik-Faber	TK 2017–2018, 32 847, nr. 396	Loopt mee in halfjaarlijkse rapportage over plancapaciteit
Ronnes c.s.	TK 2018–2019, 35 000-VII, nr. 52	In voorbereiding, zie ook TK 2018–2019, 32 847, nr. 472
Peters	TK 2018–2019, 35 000-XV, nr. 53	In voorbereiding

Het aantal goedkope huurwoningen (huurprijs onder de kwaliteitskortingsgrens van € 414,02 in 2017) en betaalbare huurwoningen (huurprijs tussen de kwaliteitskortingsgrens van € 414,02 en de aftoppingsgrens van € 635,05 in 2017) in de corporatiesector bij elkaar opgeteld nam toe van 1.785.011 zelfstandige woningen begin 2015 tot 1.833.828 zelfstandige woningen eind 2017 (bron: verantwoordingsinformatie woningcorporaties). Dit is tevens het meest recente moment waarover de data beschikbaar zijn.

Vraag 9

Klopt het dat de wachttijden bij De Alliantie kunnen oplopen tot 20 jaar? Zo ja, hoe verklaart u dat?⁴

Antwoord 9

De genoemde wachttijd in het krantenartikel in «Almere deze week» d.d. 25 februari 2019 is een prognose. Of deze prognose realistisch is kan ik niet beoordelen. De wacht- en zoektijd voor personen die zich nu inschrijven is afhankelijk van de ontwikkeling van het aantal woningzoekenden, van de woningvoorraad en ook van de eisen die een woningzoekende aan een woning stelt.

In de woningnetregio Almere was de inschrijfduur bij verhuring in 2017 gemiddeld 8,6 jaar. Dit blijkt uit het onderzoek Stand van de woonruimteverdeling (zie volgende vraag). De zoekduur in deze regio is niet bekend, maar uit landelijke cijfers blijkt dat de zoekduur veel korter is dan de inschrijfduur.

Vraag 10

Wat is de laatste stand van zaken van wacht- en zoektijden in ons land voor sociale huurhuizen? Kunt u overzicht geven per woningmarktregio, en zo nee bent u bereid dat te onderzoeken?

Antwoord 10

Op 4 april heb ik twee onderzoeksrapporten aan uw Kamer gestuurd over wacht- en zoektijden: Stand van de woonruimteverdeling en Ruimte voor wonen, over de resultaten van het Woon Onderzoek Nederland 2018. Hierin worden de wacht- en zoektijden per regio beschreven. In de Staat van de Volkshuisvesting 2019 die in mei aan de Kamer wordt aangeboden zal ik ingaan op de uitkomsten.

Vraag 11

Hoe verhoudt het eisen van extra belastingen op sociale huurhuizen, in de vorm van de verhuurderheffing en de uitwerking van ATAD, zich tot het oplossen van de tekorten in de sociale huursector?

⁴ <http://www.almeredezeweek.nl/nieuws/1496512-woningnood-legt-druk-op-gezinsleven-karin-kleis-waterink>

Antwoord 11

Corporaties zijn Vpb-plichtig, waardoor algemene fiscale maatregelen die de Vpb betreffen, zoals de ATAD-maatregelen, ook hen kunnen raken. Bij de verhuurderheffing is de grondslag de WOZ-waarde, waardoor in principe de heffingslast toeneemt als de WOZ-waarde stijgt.

Zoals aangegeven in mijn brief_ van 6 maart jl. zal ik onderzoek uitzetten naar de omvang en kosten van de maatschappelijke opgaven voor woningcorporaties in relatie tot de financiële slagkracht van de corporatiesector op lange en korte termijn, zowel landelijk als regionaal. Eind 2019 verwacht ik de Kamer de resultaten van deze onderzoeken te kunnen presenteren.

Vraag 12

Wat is uw reactie op de woorden van de bestuurssecretaris van Lefier die stelt: «Uitgelezen moment om de verhuurderheffing af te schaffen, onder voorwaarde dat wij corporaties elke euro die ons dat bespaart inzetten ten dienste van de volkshuisvesting», gezien het begrotingsoverschot van maar liefst 11 miljard euro? Bent u bereid om de extra belastingen voor de sociale huursector om te zetten in een investeringsplicht, zodat er meer geld vrij komt voor nieuwbouw, verduurzaming en lagere huurprijzen?^{5 6}

Antwoord 12

In reactie op de woorden van de bestuurssecretaris van Lefier stel ik vast dat corporaties in beginsel hun beschikbare middelen te allen tijde dienen in te zetten ten dienste van de volkshuisvesting. Dit geldt ongeacht een eventuele afschaffing van de verhuurderheffing. Ik ga ervan uit dat ook Lefier zijn middelen inzet ten behoeve van de volkshuisvesting.

Verder blijkt uit de verantwoordingsgegevens en prospectieve informatie van de corporaties en uit de indicatieve bestedingsruimte woningcorporaties (IBW) dat in het algemeen geldt dat corporaties nog voldoende middelen hebben om te investeren. Dit geldt zeker op de korte termijn. Om corporaties toch te blijven stimuleren om te investeren, hebben we dit jaar de verhuurderheffing structureel met 100 miljoen euro verlaagd en is er een heffingsvermindering voor het investeren in verduurzaming geïntroduceerd. Hierdoor is er reeds meer geld vrijgekomen om te investeren. Desondanks blijf ik de investeringscapaciteit van corporaties in de gaten houden, onder meer via het aangekondigde onderzoek uit de brief van 6 maart jl., waarop ik in vraag 11 ook al ben ingegaan.

⁵ Twitter 26 maart 2019, <https://twitter.com/ErikRTimmer/status/1110531601467953154>

⁶ NOS, 26 maart 2019, <https://nos.nl/artikel/2277617-begrotingsoverschot-stijgt-meer-dan-verwacht.html>