

Vergaderjaar 2020–2021

32 847

Integrale visie op de woningmarkt

Nr. 698

BRIEF VAN DE BINNENLANDSE ZAKEN EN KONINKRIJKSRELATIES

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 30 november 2020

Iedereen in Nederland moet prettig kunnen wonen in een fijne leefomgeving. Om dat te bereiken, staat Nederland voor een aantal grote maatschappelijke opgaven op de woningmarkt. Woningcorporaties leveren daar een onmisbare bijdrage aan. Om bij te dragen aan de lokale volkshuisvestelijke opgaven is samenwerking op basis van gelijkwaardigheid en wederkerigheid tussen woningcorporaties, gemeenten en huurdersorganisaties essentieel. Via de Rijksprioriteiten met betrekking tot het terrein van de volkshuisvesting (hierna: volkshuisvestelijke prioriteiten) stimuleer ik dat in de lokale samenwerking tussen corporaties, gemeenten en huurdersorganisaties aandacht wordt besteed aan met de corporatiesector vastgestelde thema's. Met deze brief stel ik de prioriteiten voor de komende vier jaar vast. Eerst schets ik de context van de prioriteiten. Daarna presenteer ik de volkshuisvestelijke prioriteiten voor de periode van 2021 tot 2025. Tot slot sta ik stil bij de concrete inzet op de thema's. Met deze brief geef ik tevens opvolging aan de motie en toezegging over de landelijke aanpak van vocht- en schimmelproblemen in woningen.

Context volkshuisvestelijke prioriteiten

De volkshuisvestelijke prioriteiten zijn opgaven voor de corporatiesector die landelijk van belang zijn. Het zijn thema's die overal spelen, maar – afhankelijk van de lokale noden en omstandigheden – een specifieke lokale invulling vergen. De volkshuisvestelijke prioriteiten worden eens in de vier jaar na overleg met de sector vastgesteld. Met de vaststelling worden de partijen die in staat zijn daaraan bij te dragen, in beweging gebracht. Corporaties zijn verplicht om de volkshuisvestelijke prioriteiten in hun bod op het gemeentelijk woonbeleid (hierna: woonvisie) te betrekken. Dit is de basis voor prestatieafspraken over de prioriteiten tussen gemeenten, corporaties en huurdersorganisaties. Dit instrument is met de herziening van de Woningwet in 2015 gecreëerd en de eerste volkshuisvestelijke prioriteiten zijn toen ook vastgesteld. Op

grond van bevindingen uit de evaluatie van de herziene Woningwet¹ kan geconcludeerd worden dat de maatregel heeft bijgedragen aan het doel. Het aandeel prestatieafspraken waarin prioritaire thema's voorkomen is groter geworden en de afspraken zijn concreter geworden. Een meerderheid van corporaties, gemeenten en huurdersorganisaties ervaart dat het benoemen van volkshuisvestelijke prioriteiten door de Minister invloed heeft op de onderwerpen die terugkomen in de prestatieafspraken. Ook is een groeiende inzet in de investeringen van corporaties op de prioritaire thema's waarneembaar.

De volkshuisvestelijke prioriteiten 2021–2025

Recent hebben gesprekken plaatsgevonden met sectorpartijen de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (hierna: VNG), de Woonbond (belangenorganisatie huurders) en Aedes (koepelorganisatie woningcorporaties) met als doel de nieuwe volkshuisvestelijke prioriteiten vast te stellen, die gelden voor de periode 2021 tot 2025. Tijdens die gesprekken is vastgesteld dat de huidige prioriteiten nog steeds van belang zijn, maar wel actualisering vergen. De bestaande prioriteiten worden daarom gecontinueerd met daarbij enkele accentverschuivingen en aanscherpingen. De thema's die met voorrang aan de orde komen in de periode 2021 tot en met 2025 zijn (de schuingedrukte «ondertitel» maakt duidelijk waar binnen het thema de prioriteit ligt):

- Bijdragen aan de bouwopgave – *door versnellen nieuwbouw sociale huurwoningen*
- Zorgen voor betaalbaarheid – *door inzet van lokaal maatwerk*
- Investeren in een duurzame sociale huurwoningvoorraad – *door aandacht voor kwaliteitsaspecten en inzet op isolatie en de energietransitie*
- Realiseren van wonen met zorg – *door passende woonvormen en samenwerking*
- Huisvesten van spoedzoekers – *door tijdelijke oplossingen en minder conventionele wijzen van huisvesting*
- Investeren in leefbaarheid – *door differentiatie van wijken, ontmoeting tussen bewoners en sociaal beheer*

In de bijlage is een korte toelichting per thema opgenomen. Het document met de prioriteiten en een uitgebreide onderbouwing is bijgevoegd². Belangrijkste aanpassing ten opzichte van de huidige prioriteiten is dat betaalbaarheid en nieuwbouw beiden een aparte prioriteit zijn geworden en dat leefbaarheid als prioriteit is toegevoegd. Deze aanpassingen sluiten aan bij de grotere aandacht die deze onderwerpen de afgelopen tijd hebben gekregen en de komende jaren zullen vergen.

Bij het vaststellen van de volkshuisvestelijke prioriteiten is een aantal aspecten van belang om te noemen. De prioriteiten kunnen met elkaar concurreren, of het kan zo zijn dat er lokaal voor volgtijdelijkheid gekozen wordt. Het is aan de lokale partijen zelf om dit mee te wegen in de afspraken, binnen de lokaal gevoelde omstandigheden en met inachtneming van de financiële ruimte van corporaties. Ook kunnen de benoemde prioriteiten bestaan naast andere lokale inspanningen, welke vaak van even groot belang zijn. In tegenstelling tot de benoemde prioriteiten zijn dat thema's die vooral spelen in specifieke gemeenten, of bij specifieke corporaties. Het is aan de desbetreffende gemeenten om over dergelijke thema's en andere thema's waarvan gemeenten het wenselijk vinden ze op te nemen in hun woon(zorg)visie, met corporatie

¹ Bijlage bij Kamerstuk 32 847 en 27 926, nr. 470: verslag Evaluatie van de herziene Woningwet

² Raadpleegbaar via www.tweedekamer.nl

en huurdersorganisatie tot afspraken te komen binnen de grenzen van de regelgeving.

Stimuleren van concrete inzet op prioriteiten

Met de volkshuisvestelijke prioriteiten zorg ik dat lokaal afspraken worden gemaakt over thema's die landelijk van belang zijn. Daarnaast heb ik ten aanzien van het versnellen van de nieuwbouw door corporaties in bestuurlijke afspraken concrete doelstellingen met Aedes en VNG afgesproken voor de komende twee jaar. Vastgelegd is dat we er gezamenlijk voor zorgen dat binnen twee jaar de bouw van 150.000 woningen kan starten waarvoor vermindering verhuurderheffing is aangevraagd. De woningbouw door corporaties gaat hierbij versnellen naar 25.000 per jaar. Daar bovenop is afgesproken dat er 10.000 flexwoningen gebouwd worden door corporaties in de komende 2 jaar. Afgesproken is ook om de inzet van de investeringscapaciteit in de niet-DAEB voor middenhuur en goedkope koop te stimuleren. Daartoe wordt de marktverkenning opgeschort. Een gezamenlijk taskforce zorgt voor het behalen van die doelen en het monitoren van de voortgang. Per saldo blijft de investeringscapaciteit van de corporatiesector met de bij brief van 15 september 2020 aangekondigde maatregelen op peil en worden de belangrijkste volkshuisvestelijke opgaven ondersteund.³ Bij het maken van de bestuurlijke afspraken is onderkend dat op de middellange termijn afspraken voor de jaren daarna moeten worden gemaakt waarvan ook een oplossing voor de financiële positie van corporaties onderdeel moet zijn. De nieuwbouwopgave zal daarbij in samenhang met de overige volkshuisvestelijke opgaven voor de sector moeten worden gezien. Mede met het oog op die vervolgafspraken is van belang dat de prestaties van de sector zo duidelijk en concreet mogelijk naar voren komen. Met de monitoring van de volkshuisvestelijke prioriteiten en het stimuleren van het maken van concrete prestatieafspraken draag ik daaraan bij. Om de manier waarop de volkshuisvestelijke prioriteiten lokaal worden opgepakt zichtbaar te maken, heb ik de Autoriteit woningcorporaties (Aw) gevraagd om de monitoring hiervan op te pakken. De Aw heeft aangegeven dat het monitoren van de volkshuisvestelijke prioriteiten past bij haar toezicht vanuit het volkshuisvestelijk belang. Door de monitoring van de prioriteiten wordt waar mogelijk inzichtelijk welke prestaties corporaties leveren op de met de sector afgestemde thema's. Concrete inzet op de prioriteiten begint met het maken van duidelijke afspraken en doelstellingen. Met het informatietraject Woningwet stimuleer ik in samenwerking met Aedes, de Woonbond en VNG lokale partijen om verscherping in de prestatieafspraken te realiseren. Met een nieuwe handreiking prestatieafspraken krijgen gemeenten, huurdersorganisaties en corporaties praktische informatie en tips waarmee zij afspraken kunnen maken over volkshuisvestelijke opgaven en hoe zij deze kunnen uitwerken. Met Aedes, de Woonbond en VNG werk ik aan een platform waarop voorbeelden van goede prestatieafspraken over de prioritaire thema's gepresenteerd worden. De volkshuisvestelijke prioriteiten staan in mei volgend jaar tevens centraal in het online congres over lokale samenwerking dat ik samen met voorgenoemde partijen organiseer. Daarnaast inspireer ik lokale partijen met online magazines om via prestatieafspraken samen te werken op de prioritaire themas. Zo is het magazine over Wonen met zorg recent gepubliceerd. Woningbouw, Leefbaarheid en Verduurzaming zullen in 2021 volgen. In het programma »Toekomstbestendige samenwerking tussen huurdersorganisaties, gemeenten de corporaties» staat de verdere professionalisering van huurdersorganisaties centraal. Dit meerjarig programma heb ik opgezet samen met de Woonbond, Aedes en Platform

³ Kamerstukken 32 847 en 25 295, nr. 681

31. In 2021 worden leerkringen gestart waarbij samenwerking en professionalisering centraal staat. Dit alles zorgt ervoor dat lokale partijen gestimuleerd worden om samen te werken en daarbij concrete afspraken te maken, zodat inzet op de volkshuisvestelijke opgaven zichtbaar wordt. Specifiek zet ik in op de aanpak van vocht en schimmel. De aanpak van vocht en schimmel is onderdeel geworden van de prioriteit «investeren in een duurzame sociale huurwoningvoorraad». Door het benoemen hiervan en mijn gezamenlijke inzet met VNG, Aedes en Woonbond om concrete prestatieafspraken over de prioriteiten te stimuleren, krijgt de aanpak van vocht en schimmel de noodzakelijke landelijke aandacht.⁴ Om de aanpak van vocht en schimmel in woningen te ondersteunen, heb ik Rigo een rapport laten opstellen over het maken van prestatieafspraken hierover en heeft TNO samen met Abf Research en GGD-Amsterdam, handreikingen voor bewoners en verhuurders opgesteld. AEDES neemt de inzichten uit de handreikingen mee in het Plan van Eisen Ventilatie voor nieuw- en bestaande bouw. Op www.woningmarktbeleid.nl komt een speciale pagina over aanpak van vocht en schimmel waarop onder meer de handreiking van TNO en het rapport van Rigo zijn te vinden.

Afsluiting

In deze brief heb ik de koers uitgezet voor corporaties, gemeenten en huurdersorganisaties om invulling te geven aan de volkshuisvestelijke prioriteiten voor de periode 2021 tot 2025. Het interactieve proces met VNG, Aedes en Woonbond dat vooraf is gegaan aan de vaststelling van de prioriteiten, geeft daarbij het vertrouwen dat in de monitoring van de prioriteiten een betekenisvolle beweging zichtbaar wordt bij de uitwerking van de prioriteiten in heel Nederland.

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,
K.H. Ollongren

⁴ Hiermee wordt door de Minister uitvoering gegeven aan de toezegging om in gesprek te gaan met VNG om rol/urgentie van gemeenten bij aanpak vocht- en schimmelproblematiek te versterken en de Tweede Kamer daarover te informeren. Tevens wordt uitvoering gegeven aan de motie van de leden Beckerman en Koerhuis (Kamerstuk 29 453, nr. 497) waarin de regering is verzocht om bij de integrale aanpak van schimmel- en vochtproblematiek niet te focussen op alleen de G40, maar de aanpak te laten gelden in het hele land.

Bijdragen aan de bouwopgave – door versnellen nieuwbouw sociale huurwoningen

Het woningtekort en de woningbouwopgave zijn groot, ook in het sociale huursegment. Een versnelling van de nieuwbouw is nodig. De indicatieve woningbouwopgave voor corporaties komt volgens de raming van Abf voor het onderzoek Opgaven en middelen neer op de bouw van jaarlijks gemiddeld 22.500 reguliere sociale huurwoningen tot 2025 en gemiddeld 25.000 woningen tot 2030.⁵ Het Rijk stimuleert de woningbouw van corporaties, onder meer door vrijstellingen van de verhuurderheffing voor gerealiseerde tijdelijke woningen en verminderingen op de verhuurderheffing bij nieuwbouw van sociale huurwoningen. In die lijn hebben VNG, Aedes en BZK op 14 september 2020 bestuurlijke afspraken ondertekend, waarin het gezamenlijk doel is vastgelegd de komende jaren zo snel mogelijk en zoveel mogelijk sociale huurwoningen te bouwen.⁶ Met het maken van die afspraken wordt de bouw ook in de aanloop naar een volgend kabinet versneld. De versnelling van nieuwbouw van sociale huurwoningen blijft ook na de afspraken (die gemaakt zijn voor twee jaar) nodig, daarom is het essentieel dat corporaties, gemeenten en huurdersorganisaties samen nadenken over manieren om de bouw te bewaken en aan te jagen, daarbij aandacht hebbende voor de behoeften van de doelgroep en hierop in te gaan in het bod dat ze aan gemeenten doen op basis van diens woonvisie.

Zorgen voor betaalbaarheid – door de inzet van lokaal maatwerk

Algemene huurgrenzen, zoals de maximale huur voor sociale huurwoningen in het DAEB-segment en het passend toewijzen, dragen bij aan de betaalbaarheid van sociale huurwoningen in het algemeen. Corporaties kunnen daarnaast individueel maatwerk leveren dat gericht is op het (tijdelijk) verbeteren van de betaalbaarheid voor de huurder. Deze prioriteit stipt die ruimte aan en benadrukt dat de mogelijkheden voor dit maatwerk worden verruimd en daardoor beter en vaker kunnen worden ingezet. Corporaties worden gestimuleerd om in het bod dat zij aan gemeenten doen op basis van diens woonvisie in te gaan op de manieren waarop zij lokaal maatwerk leveren als het gaat om betaalbaarheid. Hierover kunnen in de prestatieafspraken vervolgens voornemens worden neergelegd, die passend zijn bij de lokale situatie. Het kan bijvoorbeeld gaan om de inzet van tijdelijke huurkortingen of het gebruik van de vrije toewijzingsruimte voor bepaalde groepen huishoudens, zoals starters, (grote) gezinnen of ouderen. Betaalbaarheid kan ook worden bewaakt met de doorstroming via verhuisregelingen, inkomensafhankelijke huurverhoging of het tijdig signaleren van betaalachterstanden. Door afspraken te maken over betaalbaarheid kunnen corporaties, gemeenten en huurdersorganisaties het ontstaan van huurachterstanden voorkomen.

Investeren in een duurzame sociale huurwoningvoorraad – door aandacht voor kwaliteitsaspecten en inzet op isolatie en de energietransitie

Corporaties hebben een opgave in het verduurzamen van de sociale huurwoningvoorraad en worden op grond van deze prioriteit daarbij geacht aandacht te hebben voor kwaliteitsaspecten als veiligheid, gezondheid en wooncomfort. Het realiseren van een kwalitatief goede en duurzame sociale huurwoningvoorraad vergt inspanning op verschillende vlakken. In algemene zin worden corporaties met deze prioriteit aange-

⁵ Bijlage bij Kamerstuk 29 453, nr. 520

⁶ Bijlage bij Kamerstukken 32 847 en 25 295, nr. 681.

moedigd zich ambitieus op te stellen met betrekking tot het gereed maken van de woningen voor de energietransitie en het waar nodig verbeteren van de kwaliteit en isolatie van woningen. Corporaties zijn al betrokken bij initiatieven die bijdragen aan een versnelling van de verduurzaming. Corporaties kunnen hun inzet hierop concretiseren in het bod. Voor de kwaliteitsaspecten geldt dat corporaties, eveneens samen met gemeenten en huurdersorganisaties, de sociale huurwoningvoorraad naar een kwalitatief (nog) hoger niveau kunnen tillen, waardoor de woning toekomstbestendiger, comfortabeler en energiezuiniger wordt. Zo kan gedacht worden aan (het herstel van) architectonische kwaliteit en een goed onderhouden binnenmilieu, waarbij het onder andere gaat om het voorkomen en verhelpen van vocht- en schimmelproblematiek en verwijderen van loden leidingen. Kwaliteit gaat ook over brandveiligheid, gezondheidsbedreigende aspecten als asbest en over aspecten die het woongenot bederven, zoals geluidsoverlast. Het is van belang dat corporaties hun ambities verankeren in het bod dat zij aan gemeenten doen op basis van het gemeentelijk woonbeleid, waarbij ze gemeenten en huurdersorganisaties onder meer kunnen betrekken door ze uit te nodigen om mee te denken.

Realiseren van wonen met zorg – door passende woonvormen en samenwerking

Een deel van de mensen die in de corporatiesector woont of daar wil wonen, heeft een zorg- en/of ondersteuningsvraag. Dit zijn vooral (kwetsbare) ouderen, mensen met een lichamelijke of verstandelijke beperking, mensen met psychiatrische klachten en/of mensen uit de maatschappelijke- of vrouwenopvang. In de meeste gevallen willen en kunnen mensen met een zorg- of ondersteuningsbehoefte zelfstandig wonen, op voorwaarde dat hun woning en de omgeving dit toelaten. Soms vraagt dit om tijdige aanpassingen in huis, in andere gevallen om een verhuizing. Dit is alleen mogelijk als er voldoende mogelijkheden zijn om de woning aan te passen en/of als er voldoende aanbod is van geschikte woningen. Zo heeft een steeds grotere groep ouderen behoefte aan nieuwe, eventueel geclusterde, woonzorgvormen met aandacht voor gezamenlijkheid en veiligheid. Ook voor mensen die uitstromen uit de maatschappelijke- of vrouwenopvang, beschermd wonen en de intramurale geestelijke gezondheidszorg is er behoefte aan een variatie van woonvormen. Dat varieert van zelfstandig wonen in de wijk, het delen van woningen, tot geclusterd wonen in een complex met sociaal beheer of beschermd wonen. Het realiseren van woningen of woonplekken voor deze groep gaat het best gepaard met adequate zorg en begeleiding van zorgpartijen op lokaal niveau. Woningcorporaties worden met deze prioriteit gestimuleerd om te investeren in voldoende woonvormen voor mensen met een (toekomstige) zorgbehoefte. Daarnaast wordt corporaties gevraagd om in het bod in te gaan op het voorkomen dat mensen in een ongeschikte woning terecht komen (zowel op het moment van toewijzen als op het moment van doorstroming). Verder vraagt langer zelfstandig wonen of weer zelfstandig wonen om (regionale) samenwerking en afstemming tussen partijen. Vanwege de integraliteit van wonen en zorg wordt aangeraden de prestatieafspraken niet alleen tussen gemeente, woningcorporaties en huurdersvereniging te sluiten, maar ook zorg- en welzijnsinstellingen onderdeel van de afspraken te maken. Daaraan voorafgaand zouden gemeenten nadrukkelijker in hun woon(zorg)beleid hun verwachtingen moeten formuleren ten aanzien van de corporaties. De afspraken kunnen bijvoorbeeld gaan over de bouw van nieuwe woonzorgvormen voor ouderen. Ook kunnen de afspraken gaan over het (terug) begeleiden naar zorg van kwetsbare mensen met wie het niet goed gaat of ambulante begeleiding van mensen die (weer) zelfstandig gaan wonen. Corporaties kunnen hierin een signalerende functie vervullen. Ook worden

corporaties aangemoedigd een rol spelen bij de preventie van huisuitzettingen en daarmee dak- en thuisloosheid voorkomen.

Huisvesten van spoedzoekers – door tijdelijke oplossingen en minder conventionele wijzen van huisvesting

Spoedzoekers zijn mensen die met haast een woning nodig hebben. Deze prioriteit stimuleert corporaties om in het bod oog te hebben voor minder conventionele wijzen van huisvesting als aanvulling op de reguliere woningvoorraad, om zo spoedzoekers te helpen. Hierbij kan gedacht worden aan transformatie van leegstaand (zorg)vastgoed en kantoren voor (tijdelijk) wonen of huisvesting in verplaatsbare, splitsbare, stapelbare of aanpasbare woningen. Daarbij dient in het oog gehouden te worden dat deze woningen voldoende betaalbaar zijn voor verschillende typen spoedzoekers. Naast creatieve vormen van huisvesting worden corporaties aangemoedigd om ook tijdelijke oplossingen in hun bod te betrekken. Veel spoedzoekers zijn geholpen met een tijdelijke woonoplossing tot een structurele oplossing gevonden is. Door de mogelijkheden van tijdelijke woningverhuur te benutten, kunnen woningcorporaties anticiperen op een flexibele woonvraag. Zo kunnen woningcorporaties tijdelijke huurcontracten aanbieden aan een aangewezen groep huurders/spoedzoekers. Door het gebruik van tijdelijke huurcontracten en het zorg dragen voor voldoende perspectief, blijven woonvormen die specifiek voor spoedzoekers worden gerealiseerd ook beschikbaar voor de spoedzoekers van morgen. Corporaties, gemeenten en huurdersorganisaties worden aangemoedigd hierover prestatieafspraken te maken.

Investeren in leefbaarheid – door differentiatie van wijken, ontmoeting tussen bewoners en sociaal beheer

In Nederland gaat het over het algemeen goed met de leefbaarheid in wijken. In deze wijken is het van belang dat de leefbaarheid op orde blijft. In sommige wijken dreigt de leefbaarheid achteruit te gaan. Meestal zijn dit wijken met veel corporatiebezit⁷. Woningcorporaties worden met deze prioriteit gestimuleerd om te investeren in leefbaarheid door in het bod hun inzet op het mengen van wijken te betrekken, het mogelijk maken van ontmoeting tussen bewoners en het investeren in sociaal beheer. Corporaties kunnen wijken differentiëren door herstructurering en/of door een deel van de woningen te verkopen. Dit laatste kan bijvoorbeeld in eenzijdige buurten met relatief veel corporatiebezit. Vanuit hun niet-DAEB tak kunnen corporaties bijdragen aan meer gemengde wijken door de bouw van middenhuur- en sociale koopwoningen. Hiertoe wordt de marktverkenning voor drie jaar buiten werking gesteld. In buurten met weinig corporatiewoningen kunnen juist weer sociale huurwoningen worden toegevoegd. Corporaties kunnen ook via huurbeleid sturen op een gemixte bewonerssamenstelling in wijken om zo de leefbaarheid in wijken op peil te houden. Zo helpt de inzet van de vrije toewijzingsruimte om woningen open te stellen voor een bredere doelgroep of kan gestuurd worden op instroom, waarbij aandacht uitgaat naar zowel kwetsbare als minder kwetsbare huurders. Voor het opbouwen en onderhouden van duurzame relaties vormt ontmoeting de basis. Dit stimuleert buurtgenoten om samen te werken aan een prettige woonomgeving, wat de leefbaarheid van de buurt vergroot. Het ondersteunen van buurtinitiatieven en kleinschalige activiteiten gericht op ontmoeting draagt bij aan de zelfredzaamheid en samenhang in de buurt. Door te investeren in sociaal beheer weten woningcorporaties wat er speelt en leeft in de wijk en kunnen klachten of overlastsituaties worden voorkomen. Samenwerken met andere lokale partijen is hierbij essentieel.

⁷ Rigo, *Veerkracht in corporatiebezit*, 2018