

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

### 1343

Vragen van de leden **Nijboer** en **Van den Hul** (beide PvdA) aan de Ministers van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en voor Basis- en Voortgezet Onderwijs en Media over *het bericht «Leraren vinden moeilijk een woning op plekken waar werk is»* (ingezonden 22 november 2018).

Antwoord van Minister **Ollongren** (Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties) mede namens de Minister voor Basis- en Voortgezet Onderwijs en Media (ontvangen 30 januari 2019).

#### Vraag 1

Kent u het bericht «Leraren vinden moeilijk een woning op plekken waar werk is»<sup>1</sup> en het onderliggende rapport van Calcasa?<sup>2</sup>

#### Antwoord 1

Ja.

#### Vraag 2

Deelt u de conclusie van het rapport dat het voor een leraar in het basisonderwijs in de grote steden praktisch onmogelijk is om een woning te vinden?

#### Antwoord 2

In gemeenten met een gespannen woningmarkt kan het lastig zijn voor middeninkomens, waaronder leraren, om een betaalbare woning te vinden. Daarom is het belangrijk om het aanbod van betaalbare woningen te vergroten. Ik zet breed in op het stimuleren en versnellen van de woningbouw, waaronder de bouw van (betaalbare) koopwoningen. Dit gebeurt via de Nationale Woonagenda 2018–2021 en de woningmarktafspraken met de regio's met de meest gespannen woningmarkt. Verder zijn dertien gemeenten met de Samenwerkingstafel middenhuur samen met lokale partijen al aan de slag gegaan om meer middenhuur te realiseren.<sup>3</sup>

Gemeenten, zoals Amsterdam en Den Haag, zijn bezig om te zorgen voor passende woningen. Zij hebben verschillende mogelijkheden om specifiek te sturen op het aanbod aan betaalbare woningen. Gemeenten kunnen in hun

<sup>1</sup> <https://fd.nl/economie-politiek/1279192/leraren-vinden-moeilijk-een-woning-op-plekken-waar-werk-is>

<sup>2</sup> [http://www.calcasa.nl/media/default/pdf/calcasa\\_wox\\_2018k3.pdf](http://www.calcasa.nl/media/default/pdf/calcasa_wox_2018k3.pdf)

<sup>3</sup> Deze gemeenten zijn Hoorn, Amsterdam, Groningen, Haarlem, Nijmegen, Den Haag, Den Bosch, Tilburg, Maastricht, Zaanstad, Helmond en Delft.

woonvisie kenbaar maken wat hun ambities zijn op het vlak van middenhuur voor de komende jaren. Ook kunnen ze sturen op middenhuur via bijvoorbeeld het bestemmingsplan, private maatwerkafspraken of een huisvestingsverordening. Bij grote schaarste aan betaalbare woningen kan een gemeente de huisvestingsverordening gebruiken om de woningen toe te wijzen aan een bepaalde doelgroep, zoals aan huishoudens met een bepaald inkomen of een specifieke beroepsgroep. Met deze beschikbare instrumenten kan de gemeente ervoor zorgen dat het iemand met een middeninkomen wel degelijk lukt om een betaalbare woning te betrekken. Een overzicht van het bestaande gemeentelijk instrumentarium is te vinden in de factsheet «Gemeentelijk instrumentarium». Deze factsheet is te vinden via de website van de VNG en de website [www.woningmarktbeleid.nl](http://www.woningmarktbeleid.nl).

#### Vraag 3

Is het waar dat een leraar in het basisonderwijs slechts een woning van 62 m<sup>2</sup> kan betalen in de grote steden? Acht u het mogelijk en wenselijk met een gezin in een woning van 62 m<sup>2</sup> te wonen?

#### Antwoord 3

De bereikbaarheid van koopwoningen voor bepaalde groepen in het rapport van Calcasa is een theoretische benadering. Daarbij zijn bepaalde aannames gemaakt. Zo gaat de berekening bijvoorbeeld uit van één inkomen: een alleenstaande of een éénverdiener. Ook wordt aangenomen dat dit huishouden geen opgebouwd vermogen heeft. Een aanzienlijk deel van de leraren, of middeninkomens in den brede, zal hierdoor in praktijk meer mogelijkheden hebben op de woningmarkt. Dat neemt niet weg dat het lastig kan zijn om een betaalbare, passende woning te vinden in een gemeente met een gespannen woningmarkt.

#### Vraag 4

Hoe groot is het lerarentekort in het basisonderwijs in respectievelijk Amsterdam, Rotterdam, Den Haag en Utrecht?

#### Antwoord 4

De gegevens over de omvang van het tekort in deze steden zijn niet bij het Rijk beschikbaar.

#### Vraag 5

Denkt u dat het lerarentekort op te lossen is als nieuwe docenten geen woning kunnen vinden op de plekken waar banen zijn?

#### Antwoord 5

Er zijn verschillende redenen waarom docenten kiezen voor een bepaalde werkgever/school. De woningmarkt kan daarbij een overweging zijn. Grote gemeenten zijn zich hiervan bewust en zetten hier ook op in. Zo heeft de gemeente Amsterdam in 2018 bijvoorbeeld 100 studenten- en jongerenwoningen toegewezen aan startende leraren (tot en met 27 jaar). Den Haag heeft recent aangegeven meer huizen te willen bouwen voor mensen met een middeninkomen en te overwegen om de huisvestingsverordening in te zetten voor het toewijzen van woningen voor onder meer leraren. In Utrecht zien we dat ook particuliere verhuurders soms voorrang verlenen aan leraren of mensen met andere beroepen die van belang zijn voor de stad. Dit alles met het doel om onder andere leraren te helpen bij het vinden van de juiste woning.

#### Vraag 6

Wat moeten een docent doen die graag een baan zou aannemen in een van de grote steden, maar in die stad geen woning kan vinden? Hoeveel reistijd en reiskosten vindt u acceptabel?

#### Antwoord 6

In de grote gemeenten lopen verschillende initiatieven om leraren (of middeninkomens in het algemeen) te helpen om een woning te vinden. Dit zijn niet alleen initiatieven van gemeenten, maar ook van particuliere verhuurders die soms voorrang geven aan leraren bij het toewijzen van een woning. Sommige gemeenten stellen ook (extra) parkeervergunningen

beschikbaar voor leraren en/ of dragen bij aan de reiskosten om werken in de stad ook aantrekkelijk te maken voor leraren die buiten de G4 wonen. Het is niet aan mij om te bepalen wat een acceptabele reistijd of reiskosten zijn. De afweging wat een acceptabele reistijd is of reiskosten zijn verschilt per persoon.

#### Vraag 7

Deelt u de mening dat ook de grote steden niet zonder al die mensen met een middeninkomen kunnen, zoals politieagenten, leraren en mensen in de zorg, en dat de leefbaarheid op termijn zal verslechteren als de grote steden onbereikbaar zijn voor middeninkomens?

#### Antwoord 7

Ik vind het belangrijk dat een stad toegankelijk is voor verschillende huishoudens met verschillende inkomens, beroepen en in verschillende levensfasen. De verantwoordelijkheid hiervoor ligt bij gemeenten. Gemeenten hebben verschillende instrumenten tot hun beschikking om te sturen op de woningvoorraad in hun gemeente. Zeker in steden met een gespannen woningmarkt is het daarom goed dat een gemeente duidelijk maakt in onder meer de woonvisie wat de ambitie is voor de woningmarkt de komende jaren, goed samenwerkt met marktpartijen en corporaties en gebruik maakt van het beschikbare instrumentarium om te sturen op hoe de woningvoorraad wordt ingezet.

#### Vraag 8, 9 en 10

Bent u bereid te zorgen voor meer betaalbare woningen voor middeninkomens, woningen die bovendien groot genoeg zijn voor een gezin?

Bent u bereid om, voor de middeninkomens die geen koopwoning kunnen vinden, te zorgen voor betaalbare koop- en huurwoningen en te zorgen dat de huren van die woningen niet de pan uit rijzen?

Wat gaat u doen om de betaalbaarheid van woningen voor leraren, mensen in de zorg, politieagenten en andere middeninkomens in de grote steden te verbeteren?

#### Antwoord 8, 9 en 10

Woningbouw in alle segmenten wordt gestimuleerd door dit kabinet. Het vergroten en versnellen van de woningbouw vraagt inzet, betrokkenheid en samenwerking van en tussen alle spelers op de woningmarkt. Daarom heb ik het initiatief genomen om alle partijen samen te brengen. Dat heeft allereerst geresulteerd in de Nationale woonagenda die op 23 mei door sectorpartijen is vastgesteld. De doelstellingen van de Nationale woonagenda zijn ambitieus; niet alleen willen we tot 2025 gemiddeld 75.000 woningen per jaar bouwen, deze woningen moeten ook passen bij de lokale vraag.

Ook ben ik met de regio's waar de druk op de woningmarkt het grootst is in gesprek. De gesprekken zijn erop gericht om brede woningmarktafspraken te maken met deze regio's. Het gaat in die afspraken om versnelling van de woningbouw en het tegengaan van excessen in de woningmarkt. Het belang van voldoende betaalbare woningen is onderdeel van de woonagenda en de regiogesprekken.

Voor de toegankelijkheid van de koop- en huursector is het belangrijk dat gemeenten goed gebruik maken van de beschikbare mogelijkheden om te sturen op de woningvoorraad. Dat kan bijvoorbeeld via de woonvisie, door een aandeel sociale koop in het bestemmingsplan op te nemen of via een huisvestingsverordening. Voor het kunnen toewijzen van betaalbare huurwoningen is de huisvestingsverordening een belangrijk instrument. In het wetsvoorstel «maatregelen middenhuur» wordt het gebruik van de huisvestingsverordening verduidelijkt. Gemeenten kunnen hiermee bij schaarste middenhuurwoningen toewijzen aan een bepaalde doelgroep.

Mijn beeld, op basis van de lokale samenwerkingstafels, is dat gemeenten aan de slag zijn om meer middenhuur te realiseren en bekijken welke instrumenten hiervoor passend zijn. Zo zijn er voornemens bij de gemeenten Haarlem en Tilburg om middenhuur op te nemen in het bestemmingsplan. De gemeenten Nijmegen, Den Bosch en Zaanstad onderzoeken de mogelijkheid om afspraken te maken met marktpartijen in een anterieure overeenkomst. De gemeenten Amsterdam en Haarlem willen de huisvestingsverordening gaan gebruiken voor het toewijzen van middenhuurwoningen. De gemeente

Den Haag heeft via een markttoets een marktpartij gevonden die middenhuur gaat ontwikkelen in de wijk Moerwijk.