Een thuis voor iedereen

***Adviesrapport** interbestuurlijke werkgroep versterking beleid huisvesting aandachtsgroepen*

8 juli 2021



Een thuis voor iedereen

Adviesrapport *interbestuurlijke werkgroep versterking beleid huisvesting aandachtsgroepen*

8 juli 2021

Voorwoord

De huisvesting van aandachtsgroepen staat onder druk en de trend laat een verslechtering zien. Dat veel inwoners van Nederland geen (t)huis hebben is niet alleen een hard gelag voor deze mensen, het is ook voor de samenleving als geheel schadelijk. Een thuis begint met een huis en wanneer dit ontbreekt zijn de maatschappelijke kosten vaak uiteindelijk vele malen hoger. Hoe kan het gezamenlijke beleid voor de huisvesting van aandachtsgroepen beter? De 'Interbestuurlijke werkgroep versterking beleid huisvesting aandachtsgroepen' kreeg de opdracht de opgave te analyseren en voorstellen te doen voor verbetering.

Het realiseren van de woonvraag van aandachtsgroepen is een complexe opgave. Inhoudelijk complex: de vraag is nooit alleen een woning, vaak zijn er extra's nodig - begeleiding, een specifieke woonvorm, een prikkelarme omgeving. De aanpak van de opgave is eveneens complex. Om in de woonbehoefte van aandachtsgroepen te voorzien, is de inspanning van meerdere overheidslagen en maatschappelijke partijen nodig. En het vraagt een integrale benadering van het huisvestingsvraagstuk, gecombineerd met sociale vraagstukken als ondersteuning, zorg, inburgering en meedoen in de maatschappij. Het is dus één grote, geïntegreerde opgave. In de werkgroep met ondersteuning van een secretariaat hebben we de rode draden van de opgave ontrafeld.

We constateerden al snel dat het hard nodig is om met elkaar aan deze opgave te werken: het is een groot en urgent vraagstuk, dat inspanning vraagt van het Rijk, provincies en gemeenten. Maar ook van woningcorporaties, zorg- en welzijnsorganisaties en marktpartijen die allemaal een deel van de oplossing in handen hebben. Het vraagstuk wordt van jaar tot jaar eerder groter dan kleiner. We kunnen dit niet zonder vereende en goed geregisseerde krachten tot een goed resultaat brengen. Vandaar dat wij de opdracht als een 'maanmissie' hebben vertaald, geïnspireerd door de econome Mariana Mazzucato:

Hoe zorgen we er, als één overheid, voor dat in Nederland iedereen in 2030 een prettig en betaalbaar (t)huis kan hebben en zo een basis heeft om een bestaan te kunnen handhaven of op te bouwen?

Het gaat daarbij niet alleen om het oplossen van de huisvestingsopgave, maar ook om ervoor te zorgen dat er passende arrangementen zijn voor overheden en woningcorporaties (bijvoorbeeld bestuurlijk, financieel en juridisch) om werkelijk iedereen van een (t)huis te kunnen voorzien. Het betekent aandacht voor het individu en tegelijkertijd ook voor het collectief, om in een woongemeenschap en in een wijk de leefbaarheid voor iedere inwoner te kunnen borgen. Het betekent dat de Rijksoverheid ook kritisch naar het rijksbeleid moet kijken, zodat dat niet de veroorzaker is van de problemen die mensen ervaren bij het vinden van een goed (t)huis. In dit rapport kijken we naar de weg die we moeten afleggen om in 2030 onze missie waar te maken. We doen daarbij aanbevelingen voor de te nemen maatregelen voor zowel de korte als langere termijn.

Als werkgroep en secretariaat hebben we onderling veel plezier beleefd aan het werken aan deze opdracht. We hebben stevige discussies gevoerd die altijd opbouwend waren. Door het bij elkaar brengen van de betrokken departementen, de VNG, gemeenten en Aedes zat er niet alleen veel expertise aan tafel, maar hebben we ook meer inzicht in elkaars mogelijkheden en onmogelijkheden gekregen. We hadden niet alleen oog voor beleid, maar zeker ook voor hoe we dit tot uitvoering kunnen brengen om iedereen, die dit nu mist, een goed (t)huis te geven. Als werkgroep hebben we klankbordgroepen georganiseerd en diverse professionals en bestuurders individueel gesproken om meer en gevarieerde inzichten en expertises te kunnen benutten. Iedereen die daar tijd voor vrij heeft gemaakt, zijn wij daar zeer dankbaar voor.

Als voorzitter was ik ook heel blij met mijn interbestuurlijke werkgroep en al helemaal erg blij met mijn interbestuurlijk samengestelde secretariaat, inclusief de schrijvers van dit rapport. In de bijlage zijn ze allemaal vermeld. Van mijn kant heel veel dank voor het harde werken van de afgelopen maanden. Het is niet aan ons om besluiten te nemen over de huisvesting en de benodigde randvoorwaarden. Wij hebben wel een nadrukkelijk advies: ga niet nog langer op dit onderwerp studeren en erover discussiëren: ga aan de slag! De urgentie is eenvoudigweg te hoog. En om deze boodschap nog meer kracht bij te zetten, onderschrijven de boegbeelden[1] die door het Rijk zijn aangesteld voor een aantal individuele aandachtsgroepen de integrale visie en adviezen in dit rapport.

Wij hopen dat de werkgroep in zijn opdracht is geslaagd. We wensen alle betrokkenen veel succes, wijsheid en volharding bij het werken aan de missie. Laten we er als één overheid en samen met alle publieke en private partijen voor zorgen dat iedereen in Nederland in 2030 kan wonen in een prettig en betaalbaar (t)huis en zo een basis heeft om een bestaan te kunnen handhaven of op te bouwen.

Bernard ter Haar
Voorzitter interbestuurlijke werkgroep versterking beleid huisvesting aandachtsgroepen



[1] Hans Adriani (voorzitter Taskforce Wonen en Zorg), Leen van Dijke en Bert Frings (boegbeelden aanpak dakloosheid ‘een (t)huis, een toekomst’), Jantine Kriens (bestuurlijk aanjager huisvesting statushouders).



Inhoudsopgave

1 **Managementsamenvatting** 11

2 **Inleiding** 17

3 **Rode draden: huisvesting aandachtsgroepen** 23
Algemeen beeld; omvang vraagstuk en spreiding 23
Overzicht van specifieke woonwensen 25
Beleid en samenwerking voor huisvesting aandachtsgroepen 29
Overzicht instrumenten en prikkels met ongewenste of onbedoelde gevolgen 30
Markt en overheid 31

4 **Maatregelen** 33
Spoedpakket 34
Nationale samenwerkingsagenda een thuis voor iedereen 41

5 **Epiloog** 45

Bijlagen 46
Opgave huisvesting per aandachtsgroep in vogelvlucht 47
Input voor nationale samenwerkingsagenda 62
Opdracht werkgroep 65
Overzicht lopende trajecten 69
Bronnenlijst 70
Lijst geraadpleegde personen 72
Samenstelling werkgroep en secretariaat 75

Betaalbaar en fijn wonen voor aandachtsgroepen met zorg en begeleiding





Maatregelen

Spoedpakket

Preventie

Verruiming aanbod

Financiën en regelgeving

Aanpak voor 18- tot 23-jarigen

Nationale samenwerkingsagenda

1



Managementsamenvatting

Voor iedereen is in 2030 een prettig en betaalbaar (t)huis beschikbaar. Met deze ambitie is de interbestuurlijkewerkgroep versterking beleid huisvesting aandachtsgroepen aan de slag gegaan.
Hoe kan het gezamenlijke beleid voor de huisvesting van aandachtsgroepen beter? Als eerste stap zijn de aandachtsgroepen afzonderlijk geanalyseerd. Het is lastig om mensen in groepen in te delen - dit doet soms onvoldoende recht aan de situatie waarin iemand zich bevindt. Ook blijkt dat er geen uniforme manier is om de omvang en de demografische ontwikkeling van de aandachtgroepen te duiden. Om toch een beeld te geven:

- Ruim 500.000 arbeidsmigranten met de verwachting dat het aantal door vergrijzing en krapte op de arbeidsmarkt de komende jaren zal toenemen.
- Ongeveer 36.000 dak- en thuisloze mensen volgens de cijfers van het CBS.
- Ouderen, van wie het aantal 75-plussers, nu 1,4 miljoen, de komende decennia zal verdubbelen en waarvan een aanzienlijk percentage een specifieke woonzorgbehoefte heeft.
- Een lastig in aantal te schatten sociaal urgenten en dreigend daklozen.
- Een eveneens lastig in te schatten groep medisch urgenten en rolstoelafhankelijken, waarvan ook rond de 100.000 zorgbehoeftige 75-plussers deel uitmaken.
- Een jaarlijkse variabele instroom van op dit moment ongeveer 11.000 statushouders.
- Ruim 700.000 (deels internationale) studenten in het hoger onderwijs waarvan ongeveer de helft uitwonend en ruim 500.000 studenten in het MBO waarvan circa 20% uitwonend is.
- Een gedifferentieerde groep van duizenden mensen die uitstromen uit een intramurale situatie.
- Naar schatting 60.000-70.000 mensen bij wie woonwagenbewoning onderdeel is van de culturele identiteit: woonwagenbewoners.

Grote urgentie

De werkgroep constateert een grote urgentie. De huisvestingsmogelijkheden voor aandachtsgroepen zitten in een trend van verslechtering in plaats van verbetering. Wanneer passende huisvesting ontbreekt, dreigt algauw een negatieve spiraal van sociale problemen. De maatschappelijke kosten voor opvang of voor het uiteindelijk oplossen van de effecten van bijvoorbeeld dak- en thuisloosheid zijn hoog. Dit geldt zeker voor de huisvestingsopgave van kwetsbare 18- tot 23-jarigen.

Integrale aanpak ontbreekt

De woonvraag van aandachtsgroepen blijkt een complexe opgave. Inhoudelijk complex: de vraag is nooit alleen een woning, maar vaak zijn extra's nodig zoals begeleiding, een specifieke woonvorm of een prikkelarme omgeving. Dit maakt de huisvestingsopgave voor aandachtsgroepen een integrale opgave: het gaat niet alleen over de juiste woning maar ook over een lage huurprijs, ondersteuning in de buurt, (mantel)zorg in de nabijheid, bestaanszekerheid en meedoen in de maatschappij. Om deze integrale opgave te realiseren, is inspanning van meerdere overheidslagen en maatschappelijke partijen nodig.

De werkgroep constateert dat juist deze coherente en integrale aanpak rond huisvesting van aandachtsgroepen ontbreekt. Het landelijk bijeenbrengen van de betrokken partijen in een interbestuurlijke werkgroep, ondersteund door een professioneel secretariaat, bleek van grote waarde te zijn. In korte tijd leidden de gezamenlijke kennis en de lokale praktijkervaring tot een goed inzicht in omvang, ontwikkelingen, het beleid en de stakeholders per aandachtsgroep.[2]

[2] Arbeidsmigranten, dak- en thuisloze mensen, ouderen, sociaal urgenten en dreigend daklozen, medisch urgenten en rolstoelafhankelijken, statushouders, studenten, uitstroom intramurale situatie en woonwagenbewoners.

Vervolgens identificeerden we vanuit deze integrale blik de rode draden en knelpunten. We vertaalden de rode draden uit de analyse van de situatie voor de verschillende doelgroepen naar een pakket aan maatregelen voor de korte termijn (2021-2022) en brachten dit samen in een integraal spoedpakket. Voor de langere termijn (tot 2030) stelt de werkgroep een nationale samenwerkingsagenda 'Een thuis voor iedereen' voor.

Rode draden uit de analyses

We geven een overzicht van de belangrijkste bevindingen uit de analyses van de situatie voor de verschillende doelgroepen:

Onvoldoende monitoring en ongelijke verdeling

Sturing op de woningmarkt vraagt inzicht in structurele cijfers. Een deel van de aandachtsgroepen is slecht in beeld. Partijen constateren bovendien dat aandachtsgroepen ongelijk verdeeld zijn doordat de sociale huurvoorraad sterk verschilt per gemeente. Mede omdat de maatschappelijke opvang en beschermd wonen-voorzieningen vaak zijn gevestigd in de centrumgemeente.

Toenemende zorgvraag en achterblijvende zorgbudgetten

Op lokaal niveau concentreren de aandachtsgroepen zich in een brede opgave. De ondersteunende budgetten voor de kwetsbare groepen zijn ontoereikend en zijn zodanig verdeeld, dat gemeenten een perverse financiële prikkel ervaren om deze groepen niet te huisvesten. Zij hebben het gevoel financieel gestraft te worden als zij deze groepen huisvesten, omdat de zorg- en ondersteuningsbudgetten niet direct of onvoldoende meebewegen. Ook woningcorporaties hebben hier in hun wijken en complexen last van. Zij kunnen weliswaar in de huisvesting voorzien, maar er is voor deze groep meer nodig dan alleen een dak boven het hoofd. Bij wonen hoort dan ook onmiddellijk zorg en begeleiding.

De investeringskracht van woningcorporaties is onvoldoende

Aandachtsgroepen hebben vooral behoefte aan een woning met een lage huurprijs die snel beschikbaar is. Er zijn te weinig van dergelijke woningen en bijbouwen is niet rendabel met een lage huurprijs. Woningbouwcorporaties geven aan dat zij onvoldoende investeringskracht hebben om voldoende sociale woningbouw mogelijk te maken. Doordat zowel woningcorporaties als gemeenten financieel krap zitten, is het ook extra ingewikkeld om betaalbare bouwlocaties te vinden. Dit laatste vraagt om stevige keuzes in de ruimtelijk ordening.

Leefbaarheid in de wijk staat onder toenemende druk

Een belangrijke randvoorwaarde is een goede leefbaarheid in wijken. Veel partijen wensen daarom een mix van dragende en vragende bewoners. Door het ontbreken van woningen met een lage huurprijs of juist een concentratie van woningen met een lage huurprijs in dezelfde buurten, is deze menging niet altijd mogelijk. In bepaalde wijken staat de leefbaarheid ernstig onder druk. Steeds meer woningcorporaties willen wel overgaan tot de bouw van midden huurwoningen en sociale koopwoningen en hopen dat de tijdelijk afgeschafte markttoets definitief verdwijnt.

Bestuurlijke samenwerking is hard nodig

De aanpak van de huisvestingsopgave vereist een gelijktijdige inspanning van meerdere bestuurslagen en over meerdere domeinen. Een effectieve aanpak van de woonzorgopgave voor aandachtsgroepen is ten eerste gebaat bij de erkenning van de complexiteit en deze tegemoet te treden met meer kennis en capaciteit dan nu voorhanden is. En ten tweede in het gelijktijdig meesturen en regisseren door overheidslagen als provincie en Rijk én het financieel faciliteren van de randvoorwaarden.

Uit alle analyses blijkt hoe ingrijpend de sociale problematiek is rond de huisvesting van doelgroepen. Er zijn dringend meer woningen nodig, maar daar kan het lenigen van de sociale nood niet op wachten. Om die reden stelt de werkgroep inhoudelijke maatregelen voor binnen een geregisseerde en gezamenlijke aanpak op de korte en langere termijn. Deze voorstellen zijn ter aanvulling op de acties die al op het terrein van de onderscheiden doelgroepen in gang zijn gezet, en beogen deze verder te versterken.

Spoedpakket

In het integrale spoedpakket dat we als werkgroep ontwikkelden, namen we maatregelen op die geen uitstel dulden en die op korte termijn effect kunnen hebben. Daarbij keken we zowel naar reeds ingezette maatregelen die gecontinueerd of geïntensiveerd kunnen worden als naar nieuwe maatregelen en het benutten van nieuwe kansen op de thema's: preventie, verruiming aanbod, financiën en regelgeving en aanpak 18- tot 23-jarigen. Daarvan benoemen we hieronder de belangrijkste concrete voorstellen.

Preventie

Voorkom dat mensen kwetsbaar worden en tot een aandachtsgroep gaan behoren. Dat kan door onder meer de volgende maatregelen:

- Blijf inzetten op het voorkomen van huisuitzettingen door huurachterstanden.
- Stop niet langer de volledige uitkering als een uitkeringsgerechtigde tijdelijk wordt opgenomen in een zorginstelling of in detentie moet.
- Probeer opname (in de GGZ) vaker te voorkomen door inzet van intensieve zorg aan huis waar mogelijk.
- Stimuleer samenwerking en gezamenlijke financiering van zorg- en ondersteuningsarrangementen voor thuiswonende ouderen.
- Sorteer zo veel mogelijk tijdig voor op uitstroom uit een intramurale-setting of detentie, zorg voor goede begeleiding naar een stabiele woonsituatie.
- Versterk het welzijnswerk in kwetsbare wijken en complexen om de veerkracht te versterken en een luisterend oor te organiseren voor dreigende problemen.

Verruiming aanbod

Probeer het aanbod te verruimen. De volgende acties dragen bij aan het beter benutten van de huidige mogelijkheden:

- Samenwonen met een sociale baat moet lonen: neem drempels weg zoals bij de huidige vormgeving van de kostendelersnorm.
- Maak het - binnen de kaders voor een goed verhuurderschap - efficiënter bewonen van bestaand vastgoed mogelijk. Bijvoorbeeld door woningdeling en splitsing, optoppen, etc.
- Bevorder tijdelijke huisvesting en tijdelijk gebruik van (voorlopig) ongebruikte locaties en gebouwen zonder woonbestemming.
- Zet in op het vergroten van het woningaanbod door als gemeente, op korte termijn, (betaalbare) locaties, leegstaande panden en andere herontwikkelings- en transformatielocaties in draagkrachtige wijken beschikbaar te stellen voor corporaties.
- Benut het Rijksvastgoedbedrijf bij het vergroten van het woonaanbod voor aandachtsgroepen en doe dit met een integrale aanpak.
- Bevorder doorstroming van senioren naar passende en betaalbare woningen en zet in op bewustwording en verleiding.
- Geef uitvoering aan de bestuurlijke afspraken rond nieuwbouw door corporaties. Dit houdt in dat binnen twee jaar alle locaties en vergunningen beschikbaar zijn voor de bouw van 150.000 sociale huurwoningen met huren onder de eerste aftoppingsgrens en dat er 10.000 flexwoningen worden gebouwd. De 150.000 sociale huurwoningen moeten vóór 1 juli 2025 opgeleverd zijn.
- 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 30% voor, waarbij dit percentage 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.



Financiën en regelgeving

Zorg voor voldoende (structurele) middelen voor gemeenten en woningcorporaties om de opgave aan te pakken. Dat kan bijvoorbeeld door de volgende maatregelen:

- Stel een structurele woningbouwimpuls in voor de bouw van betaalbare woningen en combineer dit meteen structureel volkshuisvestingsfonds voor de aanpak van wijken waar de leefbaarheid onder druk staat.
- Stel aan gemeenten voldoende middelen ter beschikking voor zorg, begeleiding, etc. van aandachtsgroepen die zij bereid zijn te huisvesten.
- Bevorder integrale zorg en ondersteuning door ontschotting van budgetten en regelgeving.
- Geef structurele financiële ruimte aan woningcorporaties door aanpassing of (deels) afschaffing van de verhuurdersheffing. Koppel hier harde resultaatafspraken aan.
- Geef woningcorporaties de flexibiliteit die nodig is om te werken aan een evenwichtigere verdeling van aandachtsgroepen over wijken.

Aanpak 18- tot 23-jarigen

Elk beleidsterrein hanteert zijn eigen leeftijdsgrenzen. Daardoor ontstaan gaten. Harmoniseer de regelgeving voor de groep 18- tot 23-jarigen, zodat zij een beroep kunnen doen op toeslagen om in huisvesting te voorzien. Maatregelen hierbij zijn:

- Gebruik bij alle departementen dezelfde leeftijdscategorieën. Harmoniseer het volwassenenregime vanaf 21 jaar.
- Verstrek voor 18- tot 21-jarigen, indien nodig, voldoende middelen voor levensonderhoud en huisvesting.
- Vergroot de mogelijkheden voor het huren van woningen met een huur boven de kwaliteitskortingsgrens voor kwetsbare jongeren uit deze groep.
- Zorg ervoor dat in de huurtoeslagsystematiek een gelijker speelveld komt voor de realisatie van zowel zelfstandige als onzelfstandige woonruimte.
- Creëer meer aanbod van woonplekken voor jongeren uit de groep van 18- tot 23-jarigen die zijn aangewezen op onzelfstandige woonruimte of zelfstandige woonruimte met een lage huurprijs.
- Stel (tijdelijk) de vier weken zoektermijn bij het aanvragen van een bijstandsuitkering voor kwetsbare jongeren buiten werking.
- Maak meer gebruik van initiatieven om - onder de waarborging van goed verhuurderschap - op korte termijn meer jongvolwassenen een dak boven het hoofd te kunnen bieden, bijvoorbeeld door ‘Friendscontracten’ (lees meer over de Friendswoning – pilot in Leiderdorp).

Nationale samenwerkingsagenda

Met een spoedpakket voor twee jaar zijn we er niet. Een (t)huis voor iedereen in 2030 vraagt langjarige inzet en de urgentie noopt om ook daarmee direct aan de slag te gaan.

Voor de langere termijn is de inzet om met een interbestuurlijke nationale samenwerkingsagenda te zorgen voor onder meer:

- Bestendigen van de acties die met het spoedpakket in gang zijn gezet.
- Voldoende woningen voor alle aandachtsgroepen inclusief doorstroming naar middenhuur en koopwoningen.
- Ondersteuning in het sociaal domein op het gebied van welzijnswerk en zorg.
- Het leefbaar en veerkrachtig houden van wijken.
- Een langjarig en resultaatgericht stappenplan dat wordt vastgelegd om te komen tot evenwichtige verdeling van (sociale huur-)woningen/mensen/budgetten over het land. Daarmee kan scheefgroei of een gebrek aan solidariteit worden afgezwakt.

Deze samenwerkingsagenda moet programmatisch gevuld worden en is in aanvulling op de acties die nu lopen zoals bij de huisvesting van statushouders en de bestuurlijke afspraken over wonen voor ouderen. Wat goed werkt willen we zeker behouden.

Het bereiken van de inhoudelijke doelen vraagt een langjarige inzet van gemeenten, provincies, woningcorporaties en het Rijk. De werkgroep beveelt daarom nadrukkelijk aan te werken met een nationale samenwerkingsagenda tot in ieder geval 2030 en direct aan de slag te gaan met het inrichten van het bijbehorende uitvoerende programma. Het is een agenda met een duidelijke set spelregels en afspraken, maar met de nodige flexibiliteit om in te spelen op bijvoorbeeld maatschappelijke ontwikkelingen en technologische innovatie. Zo'n samenwerkingsagenda is verre van vrijblijvend: de afspraken hebben dezelfde status als een bestuursakkoord. Het gaat uit van een gelijkwaardig partnerschap.

Aanpak

Er is geen tijd te verliezen. In de komende paar maanden, tot eind 2021, wordt in de zogeheten kwartiermakersfase onder andere gewerkt aan het bereiken van overeenstemming over het doel, de reikwijdte en het mandaat van de nationale samenwerkingsagenda. Ook moet de interbestuurlijke en interdepartementale governance worden uitgewerkt om tot heldere rolverdeling, verantwoordelijkheden en een (nog in te richten) werkorganisatie te komen. Afspraken over inzet, middelen en monitoring worden concreet vastgelegd.
Dit alles komt samen in een meerjarig en resultaatgericht stappenplan waarin helder staat wie wat doet.

Vanaf 2022 kan de uitvoeringsfase van start met het concreet uitvoeren van alle acties. We besteden aandacht aan het leren van elkaar via kennisuitwisseling en de gemaakte afspraken en ontwikkelingen worden gemonitord. Wanneer resultaten achterblijven, moet worden ingegrepen. De leden van de 'interbestuurlijke werkgroep versterking beleid huisvesting aandachtsgroepen' hebben een gezamenlijk gevoel van urgentie, vereende krachten en goede onderlinge samenwerking. Vanuit die basis stellen alle betrokken partijen zich beschikbaar om met elkaar te werken aan de missie om er als één overheid voor te zorgen dat iedereen in Nederland in 2030 kan wonen in een prettig en betaalbaar (t)huis en zo een basis heeft om een bestaan te kunnen handhaven of op te bouwen.



2



Inleiding

Vraag

Arbeidsmigranten, dak- en thuisloze mensen, ouderen, sociaal urgenten en dreigend daklozen, medisch urgenten en rolstoelafhankelijken, statushouders, studenten, uitstroom intramurale situatie en woonwagenbewoners. Op het oog heel diverse groepen. Gemeen hebben zij echter dat zij 'aandachtsgroep' zijn op de woningmarkt. Voor sommige van deze mensen met lage inkomens is er meer nodig om goed te kunnen wonen, bijvoorbeeld ondersteuning of zorg.

In het beleid worden vaak diverse aandachtsgroepen onderscheiden, maar in de praktijk blijkt dat niet altijd zo'n scherpe indeling. Regelmatig vallen mensen in verschillende categorieën. Iedere indeling is dus arbitrair. Overigens worden sommige aandachtsgroepen of de omvang daarvan gecreëerd door de overheid en/of bijvoorbeeld (zorg)instellingen. Ontwikkelingen als internationalisering van onderwijs en werk, flexibilisering van de arbeidsmarkt, extramuralisering, decentralisatie, vergrijzing of verschuivende ideeën over inclusieve samenleving hebben direct invloed op het soort en de omvang van de aandachtsgroepen. Die ontwikkelingen leiden tot een veranderende vraag naar huisvesting, zowel in kwantitatief als kwalitatief opzicht.

Geen huurwoning, wel dure noodopvang



Bukets moeder overlijdt als ze vier jaar oud is. Haar vader hertrouwt. Haar relatie met haar stiefmoeder is niet goed. "Ik was zo min mogelijk thuis", vertelt Buket. Op haar vijftiende komt ze onder toezicht van jeugdhulp. "Vanaf mijn achttiende logeerde ik bij familie en vrienden, ik had geen eigen woning." Ook stopt Buket met haar mbo-opleiding tot administratief medewerker. "Omdat ik nergens meer stond ingeschreven, kreeg ik geen zorgtoeslag meer. Ook het lesgeld moest ik aan DUO terugbetalen." Gevolg: Buket komt in de schulden. "Het waren geen stomme puberschulden, omdat ik teveel kleding had gekocht ofzo."

In 2017 raakt Buket zwanger. "Ik wilde gewoon heel graag weer een gezin vormen", vertelt ze. "Eerst woonde ik bij mijn vriend die nog bij zijn ouders woont, maar dat ging gewoon niet." Via het wijkteam komt ze bij een vrouwenopvang voor jonge moeders terecht. Maar de gemeente sluit na drie maanden de deuren uit kwaliteits- en veiligheidsoverwegingen. Een urgentieverklaring voor een huurwoning zou een groot deel van Bukets problemen oplossen. Maar de gemeente wijst haar aanvraag af. Er volgt een onrustige periode, waarin ze is aangewezen op maatschappelijke opvang. Een duurzame oplossing blijft uit. Na drie pogingen krijgt Buket – ze heeft inmiddels een tweede kind – alsnog een huurwoning toegewezen. Maar dan zijn de maatschappelijke kosten en het leed al behoorlijk de pan uit gerezen.



Sinds Buket haar eigen huis heeft, gaat het veel beter met haar gezin. "Zo blij ben ik met mijn woning", vertelt ze. En ze heeft weer perspectief: ze heeft een opleiding opgepakt. De enige hulp die ze krijgt, is individuele begeleiding. Die wordt stukje bij beetje afgebouwd. Totale kosten? 4.800 euro per jaar.

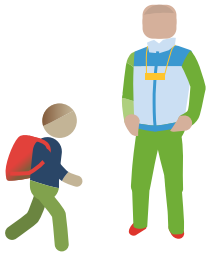
Bron: Programma Sociaal Domein

De hoeveelheid mensen die niet alleen (een passende) woonruimte zoekt, maar ook ondersteuning of zorg nodig heeft, is niet echt te sturen. Door de vergrijzing groeit de vraag naar seniorenwoningen, bij voorkeur in de buurt waar men al woont en die ook betaalbaar zijn. Als dat niet voor handen is, komt het vaak voor dat senioren in grote woningen blijven wonen en de doorstroom op de woningmarkt stagneert. Mede door de vergrijzing neemt op de arbeidsmarkt de behoefte aan arbeidsmigranten toe, en zo stijgt de druk op de woningmarkt. De instroom van asielzoekers en daarmee statushouders is sterk afhankelijk van internationale ontwikkelingen en afspraken. Door het tekort aan beschikbare woonruimte ontstaat verdringing onder aandachtsgroepen en tussen aandachtsgroepen en reguliere woningzoekende in het laagste segment. Ook zet het de leefbaarheid in veel wijken onder druk en kan het draagvlak voor de huisvesting van bepaalde groepen afnemen.

Aanbod

Het woningaanbod daalt al jaren omdat er structureel te weinig is gebouwd voor alle inwoners van Nederland. Hierdoor zit de woningmarkt op slot en hebben mensen die in een sociale huurwoning wonen geen alternatief. Ze kunnen niet doorstromen naar een andere woonruimte, waardoor er steeds minder sociale huurwoningen vrijkomen. De sociale huurwoningen die wel vrijkomen gaan relatief (en absoluut) steeds vaker naar (kwetsbare) huishoudens met een laag inkomen; de aandachtsgroepen. Als verhoudingsgewijs teveel van deze kwetsbare huishoudens in één buurt komen wonen, zet dit de leefbaarheid in en draagkracht van de buurt onder druk.

Werden er in 2015 nog zo'n 224.000 sociale huurwoningen aan een nieuwe huurder (mutatie) verhuurd door woningcorporaties, in 2019 waren dat er nog maar 168.000. De kans is groot dat het aantal toewijzingen in 2020 alleen nog maar verder is gedaald en in 2021 zal blijven dalen. Gaan we uit van die gemiddelde daling van 7% per jaar tussen 2015 en 2019, dan zal het aantal toewijzingen in 2020 op zo'n 156.000 en in 2021 op 145.000 liggen.



Beschikbare locaties om snel te bouwen zijn over het algemeen een struikelblok. In het ruimtelijk-ordeningsbeleid zijn veel vraagstukken steeds maar vooruit geschoven. Ook milieunormen, procedures en het gebrek aan menskracht om te bouwen zijn veelgenoemde remmende factoren. Herbestemmen van gebouwen (rijks-, gemeentelijk en maatschappelijk vastgoed) met een andere functie naar wonen kan een optie zijn, maar is soms ook kostbaar en tijdrovend. Veel woningen bijbouwen is vooral een lange-termijnoplossing, die de grote acute problematiek nu niet oplost. We hebben dus te maken met een neerwaartse spiraal die lastig te stoppen is, tenzij we voor de korte termijn alternatieven creëren voor mensen die wooncarrière willen en kunnen maken.

De politieke aandacht voor de woningmarkt heeft een duidelijke en snelle ontwikkeling doorgemaakt. Het idee dat de woningmarkt 'af' zou zijn, is in de politieke arena omgeslagen in een roep om juist meer investeringsruimte, regulering en regie. En er leeft een brede vraag naar een nieuwe minister van of voor wonen. De afgelopen jaren is door het ministerie van BZK, dat verantwoordelijk is voor de woningmarkt, vooral ingezet op het aanhalen van de banden met alle spelers op de woningmarkt. Dat heeft onder meer geleid tot zes woondeals en afspraken met Aedes en VNG om versneld 150.000 betaalbare sociale huurwoningen te bouwen. Met de provincies zijn afspraken gemaakt over het ophogen van de plancapaciteit. Ook dat moet ervoor zorgen dat er meer woningen gebouwd worden. Daarnaast moet er beter rekening worden gehouden met de kwalitatieve opgave die per regio kan verschillen, denk bijvoorbeeld aan regio's met sterke bevolkingsdaling en/of vergrijzing. Er is fors geïnvesteerd in plannen voor de bouw van meer woningen en in het verbeteren van de leefbaarheid en de kwaliteit van woningen in kwetsbare gebieden. Het duurt echter altijd lang voordat plannen leiden tot daadwerkelijke realisatie van meer woningen. Vooral na 2025 komt de woningbouw pas echt op gang en wordt daarmee naar verwachting het tekort ingelopen. Dat komt niet alleen de reguliere woningzoekenden ten goede, maar natuurlijk ook de aandachtgroepen.

Financiën en regelgeving

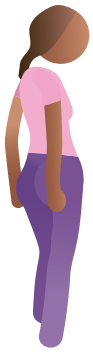
Gemeenten bieden binnen het sociaal domein zorg en ondersteuning vanuit de Jeugdwet, Participatiewet en de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo). In de periode 2015-2019 is vooral een stijging te zien van het gebruik van voorzieningen binnen de Wmo en de Jeugdzorg, zo blijkt uit de publicatie 'Voorzieningen in 3D' uit 2021 van het Sociaal en Cultureel Planbureau (SCP). Behalve politieke overwegingen om wel of niet meer sociale huurwoningen in een gemeente te laten bouwen, kan ook het effect op de gemeentefinanciën een (perverse) rol spelen. De meeste aandachtsgroepen hebben naast een woning ook flankerende ondersteuning of zorg nodig. Een deel van die steun wordt gefinancierd vanuit de Wmo. Via het gemeentefonds ontvangen gemeenten middelen om dit te bekostigen. Bij de verdeling van deze - vrij besteedbare - middelen wordt onder andere rekening gehouden met de sociale structuur van een gemeente. Gemeenten met een zwakke sociale structuur ontvangen relatief meer middelen dan die met een sterke sociale structuur. Gemeenten geven echter aan dat de budgetten onvoldoende meebewegen met de huisvesting van meer personen met een zorg- of ondersteuningsvraag.

De investeringskracht van woningcorporaties zal in de komende jaren in toenemende mate ontoereikend zijn om aan al hun opgaven te voldoen. Dit is onderzocht door de ministeries van BZK, EZK, FIN en branchevereniging Aedes in hun onderzoek 'Opgaven en Middelen' (2020). Dit onderzoek wijst uit dat woningcorporaties onvoldoende investeringskracht hebben om sociale woningbouw mogelijk te maken en verantwoord te exploiteren. In het onderzoek is beperkt rekening gehouden met een uitbreiding van de voorraad goedkope woningen (tot de kwaliteitskortingsgrens). Mocht die opgave op basis van dit rapport groter zijn dan waarmee rekening is gehouden in het hierboven genoemde onderzoek Opgave en Middelen dan betekent dat automatisch een groter financieel gat: nieuwe huurwoningen met een huurprijs tot de kwaliteitskortingsgrens hebben een onrendabele top die ongeveer twee keer zo groot is als huurwoningen met een huurprijs rond de aftoppingsgrens. Ook voor geclusterde woonvormen is sprake van een groter onrendabel deel, omdat daar vaak een gemeenschappelijke ruimte bij hoort.

'Het huisvesten van aandachtsgroepen is een crisis in slow motion' – *Jantine Kriens (bestuurlijk aanjager huisvesting statushouders)*

Samen

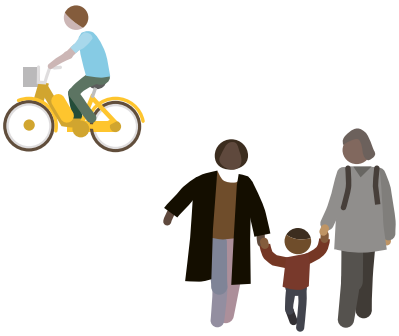
De gemeentelijke ervaring leert dat in gezinssituaties waar meerdere sociale problemen spelen (multiproblematiek), die hoge sociale kosten met zich mee brengen, vrijwel altijd een schulden- en een huisvestingsvraagstuk speelt. Dit illustreert dat de woningvraag van diverse aandachtsgroepen een complexe opgave is. Inhoudelijk complex omdat de vraag nooit alleen een woning is, maar er extra's nodig zijn: begeleiding, een specifieke woonvorm een prikkelarme omgeving. De aanpak van de opgave is eveneens complex. Om de woonbehoefte van aandachtsgroepen in te vullen is de inspanning van meerdere overheidslagen en maatschappelijke partijen nodig. En het vraagt een integrale benadering van het huisvestingsvraagstuk, gecombineerd met sociale vraagstukken als ondersteuning, zorg en meedoen in de maatschappij. Het verdelen van de sociale woningbouw over het land of een regio is ook een verdeelvraagstuk.



Decentralisatie sociaal domein

In de afgelopen jaren heeft er een omvangrijke stelselwijziging plaatsgevonden in het sociaal domein: de decentralisaties van jeugdhulp, maatschappelijke ondersteuning en (arbeids)participatie. Zo hebben gemeenten sinds 1 januari 2015 via de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo) de taak om zorg te dragen voor de ondersteuning en begeleiding van hun inwoners. Daarbij werd beschermd wonen een nieuwe wettelijke taak voor gemeenten. Gemeenten dragen de verantwoordelijkheid om mensen met psychische problemen een beschermde woonomgeving met (op participatie gerichte) ondersteuning te bieden. Deze decentralisatie wordt gekenmerkt door het streven naar sociale inclusie en een breed gedeelde wens om zorg en ondersteuning zoveel als mogelijk te 'vermaatschappelijken' en in de eigen omgeving te organiseren. Om psychisch kwetsbare mensen meer volwaardig te laten deelnemen aan de maatschappij kan hulp het beste worden geboden vanuit een thuisomgeving in de eigen wijk.

De 43 centrumgemeenten maatschappelijke opvang & beschermd wonen ontvangen sinds 1 januari 2015 de financiële middelen voor deze taken vanuit het gemeentefonds. Per 1 januari 2022 wordt gestart met de doordecentralisatie van beschermd wonen en krijgt iedere gemeente een eigen budget. Dat betekent dat niet alleen de 43 centrumgemeenten, maar alle 355 gemeenten zich volledig gaan inzetten voor inwoners die in aanmerking komen voor beschermd wonen. Een besluit over de doordecentralisatie van de maatschappelijke opvang zal in 2026 worden genomen. De decentralisatie van het sociaal domein is dus nog volop ontwikkeling. Een cruciale opgave voor alle gemeenten is het beschikbaar hebben van voldoende woningen voor deze kwetsbare doelgroepen. Samen met de ambulantisering van de GGZ wordt er een steeds groter beroep gedaan op gemeenten om kwetsbare mensen te huisvesten en hen op een goede manier in de thuisomgeving te helpen.



Leeswijzer

We starten met de rode draden die voortkomen uit de analyse van de afzonderlijke aandachtsgroepen. Dat zijn de arbeidsmigranten, dak- en thuisloze mensen, ouderen, sociaal urgenten en dreigend daklozen, medisch urgenten en rolstoelafhankelijken, statushouders, studenten, uitstroom intramurale situatie en woonwagenbewoners. De rode draden hebben betrekking op het algemene beeld, de omvang van het vraagstuk en de spreiding, een overzicht van specifieke woonwensen, een beeld van wat dit betekent voor beleid en samenwerking, een overzicht van instrumenten en prikkels die ongewenste of onbedoelde gevolgen hebben en tot slot de relatie tussen de markt en de overheid.

In het deel daarna doen we op basis van die rode draden aanbevelingen voor te nemen maatregelen. Deze zijn onderverdeeld in een spoedpakket en een integrale nationale samenwerkingsagenda ‘Een thuis voor iedereen’. Het spoedpakket bestaat uit activiteiten die deels nu al plaatsvinden en waar zeker onverminderd aandacht en energie naar moet blijven uitgaan. En deels zijn het nieuwe adviezen. De nationale samenwerkingsagenda gaat over de uitwerking van de adviezen in dit rapport en hoe deze kunnen landen in een duurzame structuur waarbinnen de directe spelers – gemeenten, corporaties, provincies en het Rijk – de komende tien jaar kunnen zorgen dat de huisvesting, ook voor aandachts-groepen, wordt gerealiseerd.

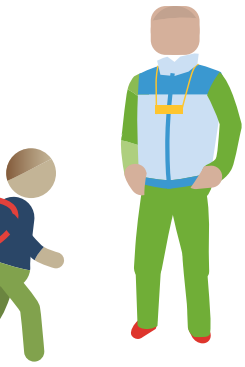
We sluiten af met een epiloog. In de bijlagen staan de analyses per aandachtsgroep en extra input voor de samenwerkingsagenda, de samenstelling van de werkgroep en een bronnenlijst. Dit rapport bevat geen financieel beeld van de voorstellen tot 2030. Het bleek onmogelijk om de complexe analyse van maatschappelijke kosten en baten te kunnen maken binnen het tijdsbeslag van deze werkgroep. Dit is dus nog een opgave voor de komende periode.



3



Rode draden: huisvesting aandachtsgroepen



Als eerste stap zijn de aandachtsgroepen afzonderlijk geanalyseerd. Het is lastig om mensen in groepen in te delen - dit doet soms onvoldoende recht aan de situatie waarin iemand zich bevindt. Ook blijkt dat er geen uniforme manier is om de omvang en de demografische ontwikkeling van de aandachtgroepen te duiden. Om toch een beeld te geven:

- Ruim 500.000 arbeidsmigranten waarvan de verwachting is dat het aantal door vergrijzing en krapte op de arbeidsmarkt de komende jaren zal toenemen;
- Ongeveer 36.000 dak- en thuisloze mensen volgens de cijfers van het CBS.
- Ouderen, van wie het aantal 75-plussers, nu 1,4 miljoen, de komende decennia zal verdubbelen en waarvan een aanzienlijk percentage een specifieke woonzorgbehoefte heeft.
- Een lastig in aantal te schatten sociaal urgenten en dreigend daklozen.
- Een eveneens lastig in te schatten groep medisch urgenten en rolstoelafhankelijken, waarvan ook rond de 100.000 zorgbehoeftige 75-plussers deel uitmaken.
- Een jaarlijkse variabele instroom van op dit moment ongeveer 11.000 statushouders.
- Ruim 700.000 (deels internationale) studenten in het hoger onderwijs waarvan ongeveer de helft uitwonend en ruim 500.000 studenten in het MBO waarvan circa 20% uitwonend is.
- Een gedifferentieerde groep van duizenden mensen die uitstromen uit een intramurale situatie.
- Naar schatting 60.000-70.000 mensen bij wie woonwagenbewoning onderdeel is van de culturele identiteit: woonwagenbewoners.

In de bijlage staat de analyse per aandachtsgroep. Iedere indeling van aandachtsgroepen is arbitrair, maar wat hen allen bindt, is dat een dak boven het hoofd meestal niet voldoende is om goed te kunnen leven en een thuis te hebben. Vaak is tijdelijke of structurele ondersteuning of zorg nodig. Uit de analyse van de verschillende aandachtsgroepen halen we de volgende rode draden die we hieronder nader uitwerken:

- Algemeen beeld: omvang vraagstuk en spreiding
- Overzicht van specifieke woonwensen
- Beleid en samenwerking voor huisvesting aandachtsgroepen
- Overzicht van instrumenten en prikkels die ongewenste of onbedoelde gevolgen hebben

ALGEMEEN BEELD; OMVANG VRAAGSTUK EN SPREIDING

Sturing op de woningmarkt vraagt inzicht in structurele cijfers

Het Rijk heeft nu redelijk goed zicht op het landelijk aantal feitelijk daklozen, ouderen, statushouders, studenten en uitstroom uit intramurale voorzieningen. Per gemeente kan goed worden aangegeven hoeveel sociaal- en medisch-urgenten zij huisvesten, mits er een huisvestingsverordening is.

Voor een deel van de aandachtsgroepen ontbreken echter specifieke cijfers

Of het zijn globale inschattingen, doordat de afbakening van de aandachtsgroepen en hun woningvraag wisselend in beeld is. Dat heeft voor een deel te maken met een gebrek aan onderzoek en eenduidigheid van databestanden. Een belangrijke verklaring is ook gelegen in de kwantitatieve fluctuatie van aandachts-groepen. Externe omstandigheden zoals oorlog, crisis, weinig perspectief op werk in sommige andere Europese landen, coronamaatregelen en beschikbare zorg veroorzaken grote schommelingen. Bijvoorbeeld in het aantal statushouders, arbeidsmigranten, dreigend dak- en thuislozen, en sociaal en medisch urgenten. Nederland krijgt bovendien meer en meer te maken met fluctuaties in vraag op de woningmarkt (‘vlottendheid’), zo blijkt uit het WRR rapport ‘Samenleven in Verscheidenheid’ (2020).



Overheidsbeleid of veranderende visies rond de opvang van kwetsbaren zijn van invloed op de omvang van aandachtsgroepen

Door bijvoorbeeld de visie op een beschermd thuis van de adviescommissie 'Toekomst beschermd wonen' (2015), het langer zelfstandig wonen (zoals onder meer beschreven in het programma Langer Thuis) ligt er de afgelopen jaren een groter accent op het zelfstandig wonen van groepen inwoners die voorheen in een intramurale woonvoorziening verbleven. Dat heeft gevolgen voor de woningmarkt en de behoefte aan zorg en ondersteuning vanuit de gemeente.

Door de toenemende zorgvraag en achterblijvende zorgbudgetten stagneert de huisvesting van aandachtsgroepen

De ondersteunende budgetten voor deze kwetsbare groepen lijken ontoereikend te zijn. Bovendien zijn ze zodanig verdeeld, dat gemeenten een perverse financiële prikkel ervaren om deze groepen te huisvesten. Zij hebben het gevoel financieel gestraft te worden als zij deze groepen huisvesten, omdat de zorg- en ondersteuningsbudgetten niet direct of onvoldoende meebewegen. Ook woningcorporaties hebben hier in hun wijken en complexen last van, omdat zij weliswaar in de huisvesting kunnen voorzien, maar naast wonen is er voor deze groep meer nodig dan alleen een dak boven het hoofd. Bij wonen hoort dus onmiddellijke zorg en begeleiding.

Gebrek aan geld zet bouw sociale huurwoningen onder druk

Doordat zowel woningcorporaties als gemeenten financieel krap zitten, is het extra ingewikkeld om bouwlocaties te vinden. Woningcorporaties kunnen niet zoveel betalen voor de grond en de gemeenten hebben een probleem als de grondexploitatie negatief uitvalt. Dat heeft te maken met de onrendabele top. De investering - de stichtingskosten voor een sociale huurwoning - ligt gemiddeld boven de €200.000. Aanvangshuren van circa €610 (prijspeil 2019) zijn inmiddels geen uitzondering bij nieuwbouw, maar zijn tegelijkertijd ook lager dan enkele jaren geleden. Deze aanvangshuren zorgen voor een onrendabele investering van gemiddeld €120.000 bij de stichtingskosten.

Corporaties hebben ook een grote verduurzaamingsopgave. Een hogere energiekwaliteit van de woning verlaagt de energiekosten voor de huurder sterk, maar levert de corporatie geen extra rendement op. Overigens is de gemiddelde huurprijs van een sociale huurwoning op dit moment ongeveer €541, blijkt uit de Staat van de Corporatiesector (2020, p. 51).
In het algemeen is de verwachting dat de kostenontwikkeling hoger is dan de inflatie, terwijl de huurontwikkeling op lange termijn de inflatie zal volgen. Daardoor wordt – zeker bij woningen die een hoge investering kennen, zoals geclusterde woonvormen – niet altijd de volledige investering terugverdiend en ontstaat er een zogenaamde onrendabele top. Deze gaat ten koste van het eigen vermogen van de corporatie (zie ook het eerdergenoemde onderzoek Opgaven en Middelen uit 2020). Tevens maakt die groeiende onrendabele top het ingewikkelder om, zonder bodempercentage, voldoende aandeel sociale huur in projecten te realiseren. Er is een financiële prikkel om het aandeel sociaal te minimaliseren of door het via een omweg door ontwikkelaars zelf te laten doen (fake sociale huur). Daarnaast worden er ook sociale huurwoningen onttrokken aan de sociale woningmarkt door verkoop of door een dusdanig grote huurstijging dat deze in de vrije sector komen te vallen. Een oplossing voor het tekort en de ongelijke verdeling van (sociale huur-) woningen komt hierdoor niet dichterbij.

De schaarste aan sociale huurwoningen is ongelijk verdeeld over het land

De ongelijke verdeling over het land van de schaarste aan sociale huurwoningen en de diverse kwetsbare groepen die aanspraak maken op sociale huurwoningen - en de daarbij horende benodigde financiële middelen (zoals voor woningbouw, zorg en ondersteuning) - is een samenhangend, landelijk, vraagstuk en vraagt ook om een oplossing op dat schaalniveau en een goede samenwerking tussen de verschillende overheidslagen, woningcorporaties en partijen uit het sociaal domein.

OVERZICHT VAN SPECIFIEKE WOONWENSEN

Het landelijk woontekort stijgt van 279.000 woningen in 2021 naar 900.000 woningen in 2030, dit woningtekort treft aandachtsgroepen evenzeer. Naast het generieke tekort aan woningen, gelden voor de aandachtsgroepen bijzondere wensen die leiden tot specifieke lacunes op de woningmarkt.



- **Lage huurprijs**
  Een groot deel van de mensen uit aandachtsgroepen kunnen zich maximaal een huurwoning met een prijs onder de kwaliteitskortingsgrens (het bedrag tot waar huurtoeslagontvangers een deel van de huurprijs voor 100% krijgen gecompenseerd door de overheid: in 2021 is de grens € 442,46) veroorloven om in hun andere noodzakelijke kosten te voorzien, blijkt uit de inkomenscriteria van NIBUD (2019). Er is sprake van een stapeling en verdringing van doelgroepen voor dezelfde woningen in dezelfde prijscategorie. De constatering is dat het aantal mensen in aandachtsgroepen stijgt, maar het aantal woningen in dat prijssegment geen gelijke tred houdt.

  Het ministerie van BZK zet in op verhoging van de woningbouwproductie naar 900.000 woningen in de komende tien jaar. In september 2020 zijn bestuurlijke afspraken gemaakt tussen BZK, AEDES en VNG voor de bouw van 150.000 sociale huurwoningen onder de eerste aftoppingsgrens[3] en

[3] De aftoppingsgrens voor één- en tweepersoonshuishoudens bedraagt in 2021 € 633,25 en € 678,66 voor huishoudens die uit drie of meer personen bestaan. Huishoudens met een oudere, alleenstaanden en gehandicapten krijgen van het huurdeel boven de aftoppingsgrens 40% vergoed.

10.000 flexwoningen. Afgesproken is dat de bouw van de 150.000 woningen start binnen twee jaar en dat woningen uiterlijk 1 juli 2025 worden opgeleverd. Voor de 10.000 flexwoningen is de inzet dat deze woningen binnen twee jaar worden gerealiseerd. De totale nieuwbouwopgave voor sociale huurwoningen tot 2030 is uitgerekend op 250.000 woningen. Door de schaarste aan woningen ervaren met name de grote steden en centrumgemeenten grote druk op de sociale huisvesting. Zij voelen zichzelf daardoor genoodzaakt om strikte regels te hanteren om de omvang van urgenten beheersbaar te houden en reguliere woningzoekenden de kans te geven om in aanmerking te komen voor een vrijgekomen sociale huurwoning.

- **Niet-reguliere woningen**
  Verschillende aandachtsgroepen stellen eisen aan hun woning die afwijken van de standaard. Rolstoeltoegankelijk, levensloopgeschikt, klein, of juist extra kamers vanwege de gezinsgrootte (meer dan drie kinderen), groepswonen of een geclusterd wooncomplex waar ook een ontmoetingsruimte aanwezig is. Deze eisen kunnen de woning duurder maken, zeker als slechts een huurprijs betaald kan worden onder de aftoppingsgrens. Bij statushouders zijn er bijvoorbeeld ook zeer grote gezinnen (met meer dan zeven kinderen) waar moeilijk een woning voor te vinden is. Bij specifieke woonbehoeften (zoals woon-zorg combinaties, ongedeelde woonruimten met gezamenlijke ontmoetingsruimten, huur onder de kwaliteitskortingsgrens) zijn de onrendabele toppen (nog) groter dan bij ‘gewone’ sociale huurwoningen.

  Vooral wanneer kwetsbare groepen niet vanzelfsprekend opgenomen zijn of worden in een gemeenschap, is extra inzet nodig. Om eenzaamheid, sociaal isolement of uitsluiting te voorkomen, zo ervaren partijen in de praktijk, is extra aandacht nodig voor gemeenschapsopbouw in de wijk of in een complex. Deze ‘welzijnsfunctie’ is niet vanzelfsprekend belegd bij een partij: niet in de financiering en niet in de uitvoering. Om wijken en complexen leefbaar te houden en het (weer) zelfstandig wonen van inwoners met kwetsbaarheden goed te ondersteunen, is voor deze functie primair meer aandacht en geld nodig. Op langere termijn wordt daarmee wellicht juist geld bespaard, blijkt uit rapporten van Ecorys en RIGO (2020).

- **Woning plus ondersteuning: samenhang andere domeinen en wetgevende kader**
  De toewijzing van een woning gaat voor verschillende aandachtsgroepen gepaard met een ondersteuningsarrangement op bijvoorbeeld inkomen, daginvulling, algemene dagelijkse verzorging of huishoudelijke ondersteuning. Dit geldt ook voor langer zelfstandig wonende ouderen, dus niet alleen bij woningtoewijzing.

  De financiering en toewijzing van deze ondersteuning valt onder wettelijke kaders zoals de Wmo, en/of Jeugdwet, Participatiewet, Toeslagen, en/of Wet langdurige zorg en/of Zorgverzekeringswet. De behoefte aan samenhang maakt een nauwe afstemming tussen partijen als gemeenten, zorg- en welzijnspartijen, woningcorporaties en marktpartijen noodzakelijk. Deze samenwerking en afstemming ontstaat niet vanzelf. Kosten en baten van een interventie liggen ook lang niet altijd bij dezelfde partij.



“De doelgroep heeft ook last van zelfstigma, ze maken zich druk over reacties uit de wijk als ze ergens komen wonen. Uit onderzoek in de regio Haarlem blijkt dat de onderlinge acceptatie in volkse buurten groot is en aandachtsgroepen in de wijk ‘normaal’ gevonden worden. Te vaak wordt er vanuit de ogen van beleidsmakers gekeken.” – *Dr. Nienke Boesveldt, onderzoeker UvA Maatschappelijke Opvang en Beschermd Wonen*

- **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 woonwagenstandplaatsen.

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.

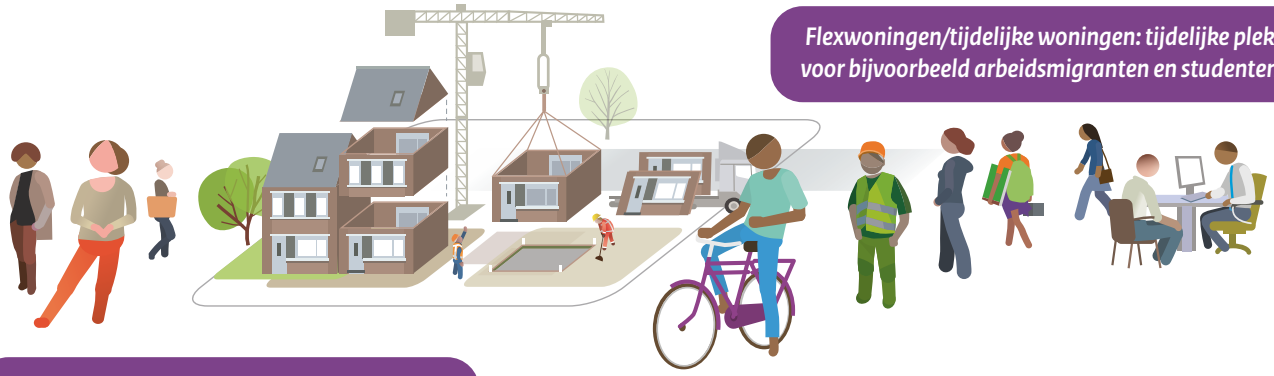


Woonwensen en aandachtsgroepen

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



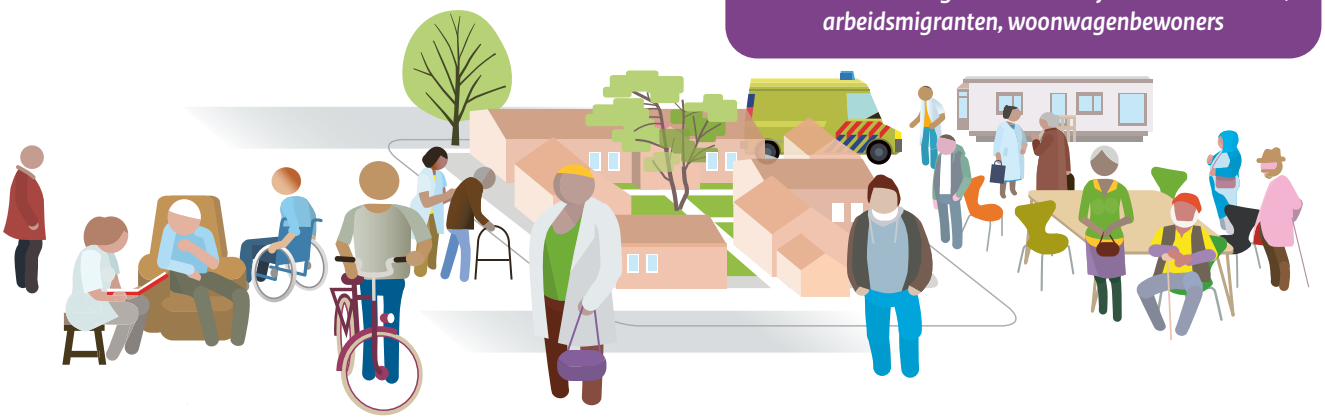
Flexwoningen/tijdelijke woningen: tijdelijke plek voor bijvoorbeeld arbeidsmigranten en studenten



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.



- **Verschil 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.[4] 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.

[4] 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 groepswonen 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 aandachtgroepen 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 huisjesmelkers 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 Schuldenlab070 (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 aandachtgroepen 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 kansenongelijkheid 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

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 besef er 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 kinder-toeslagaffaire 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.[5] 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 bemid-delen 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.
- Sorteer 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, zorgverzeke-raars 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.

[5] 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-mantelzorg-ontvangers, 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.[6] Het is belangrijk dat deze 'vrije toewijzingsruimte' zichtbaar is de woonruimteverdelingssystemen.

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 'Uthuuskes' 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

[6] Corporaties mogen 10% van de vrijkomende woningen toewijzen aan huishoudens met een inkomen tussen de € 40.024 en € 44.655 (prijspeil 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 woning-voorraad 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.

Rijksvastgoedbedrijf 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.[7] 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 exploitatie-inkomsten 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*[8] 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.

[7] Als ijkpunt geldt dat de gemeente een bijdrage krijgt van €5.000 per woning/woonplek.

[8] 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 categoraal 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 gelijker speelveld 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 studentenhuizen, 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 belangrijkst 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, AEDES 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 woningbouwopgave voor aandachtgroepen. 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 beklinken 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 aandachtgroepen 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 registeren, 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 huisvestigingskosten 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.[9]



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).

[9] 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-rechthebbenden tijdelijk toegang tot de opvang hebben stopt na de zomer van 2021.
- De doorstroming naar woningmarkt stokt. 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 doorstroom in de maatschappelijke opvang stokt, 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 ambulant begeleid) 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 gelijker speelveld 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 stokt 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) nultredenwoningen (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 nultreden-woning. Dit geldt ook voor koopwoningen. Budget voor verhuiskostenvergoeding en huuraanpassing/ gewenning 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 woning-behoefte 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 aandachts-groep 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 stokt.

SOCIAAL URGENTEN EN DREIGEND DAKLOZEN

In de Huisvestingswet (art. 12 en 13) is geregeld dat de gemeente categorieën kan aanwijzen van woning-zoekenden 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 buren, 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 oplopende 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 vooralsnog 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 vrezen 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 regie 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 studentenhuisvestingsmarkt 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 huurtoeslagregels 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 studentenhuisvesting.
- 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 doorstroommogelijkheden 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 studentenhuisvesting.
- **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 huisvesting 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 huisvesting. Specifiek bij de aandachtsgroepen studenten kan die samenwerking beter.
- Zorg ervoor dat in de huurtoeslagsystematiek 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 huisvesting en het aantrekkelijk maken van collectieve vormen van huisvesting 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 verblijfscapaciteit 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 groepswonen of in een wooncomplex/voorziening).

Bij uitstroom vanuit detentie geldt dat stabiele huisvesting bijdraagt aan minder recidive en een grotere kans op werk en re-integratie. De schatting is dat van de jaarlijks 30.000 mensen die uit detentie komen, er 10.000 korter dan 2 weken hebben vastgezeten. Van de overige 20.000 woont 30% na detentie zelfstandig, 15% bij een partner, 16% bij ouders en 17% staat niet ingeschreven.

Vanuit tbs of overige klinische forensische zorg vindt uitstroom plaats naar forensisch beschermd wonen (FBW) of reguliere huisvesting. FBW is enkel een verblijfsvoorziening (met o.a. persoonlijke zorg en ondersteunende begeleiding in een beschermde woonomgeving). In 2020 verbleven daar 2.073 personen. Soms stromen cliënten vanuit FBW door naar regulier beschermd wonen of naar een zelfstandige woning. Er is momenteel een ernstig tekort aan FBW-plekken waardoor de uitstroom uit de intramurale situatie wordt belemmerd. Ook voor jongeren die uitstromen uit Jeugdzorg is er een grote behoefte aan huisvesting. De omvang van deze doelgroep is onvoldoende in beeld. Van de dakloze jongeren heeft 60% een verleden in de Jeugdzorg.



De urgentie

- Het is een gedifferentieerde groep, waarbij wonen en zorg elkaar onvoldoende vinden en de draagkracht en het draagvlak in kwetsbare wijken een probleem is bij het huisvesten van deze aandachtsgroep.
- Het gebrek aan woonplekken belemmert de ambulantisering
- Door onvoldoende uitstroommogelijkheden lopen wachtlijsten voor intramurale zorg op.
- Er is onduidelijkheid over het woonplaatsbeginsel en door het ontbreken van een verplichte taakstelling is er een sterke afhankelijkheid van de wil om mee te werken van gemeenten.
- Dit is nog een extra groep die gehuisvest moet worden terwijl het aantal vrijkomende woningen afneemt.
- Het risico van een opeenstapeling van diverse aandachtsgroepen in zwakkere wijken is groot en er ontstaat een cumulatie van Wmo-kosten.

Wat is er nodig?

- Goede monitoring voor een scherper beeld over de omvang, prognoses en deeldoelgroepen. Realisatie van meer en passende vormen van ambulante begeleiding en goedkope woningen voor uitstroom uit beschermd wonen. Dit draagt ook bij aan de gewenste doorstroom en het terugdringen van wachtlijsten en wachttijden.
- Draagvlak bij omwonenden en gemeenten en inzet op leefbaarheid en draagkracht van de wijk. Voldoende locaties en mogelijkheden voor uitbreiding sociale huurvoorraad in veerkrachtige wijken.

Rollen en verantwoordelijkheden

- **Gemeenten:** voeren de regie.
- **Corporaties**: zorgen voor passende huisvesting
- **Zorg- en welzijnspartijen:** bieden zorg, behandeling en ondersteuning.
- **Zorgpartijen en cliëntenorganisaties:** kunnen beter betrokken worden bij de woonzorgvisies/ prestatieafspraken.

Knoppen om aan te draaien

- Zet in op woningen van bescheiden omvang met zorg en begeleiding, tijdelijke en flexibele woningen, marginaal wonen of zelfstandige woning in een gemengd wooncomplex. Kijk daarbij wel goed voor welk deel van de aandachtsgroep dit passend is.
- Het inzetten op elektronische detentie bij straffen tot een half jaar kan een betere bijdrage leveren aan het voorkomen van recidive dan het opleggen van een gevangenisstraf, doordat de veroordeelde zijn werk en woning kan behouden.
- Werk al tijdens het verblijf in een intramurale instelling aan het regelen van de juiste voorzieningen na uitstroom en regel snelle mogelijkheden tot her-instromen in de zorg als het (tijdelijk) niet goed gaat (time-out, snelle heropname, etc.).
- Leg in het geval van (intramurale) jeugdzorg de nadruk op nazorg bij de overgang van 18- naar 18+ jeugdzorg. Bied continuïteit in de hulp waar nodig en zorg dat de jongere/jongvolwassene voldoende inkomen en financiële stabiliteit heeft om een zelfstandig bestaan op te bouwen als hij/zij niet kan terugvallen op ouders/verzorgers. Ditzelfde geldt ook voor mensen met een licht verstandelijke beperking. Het is noodzakelijk om continue begeleiding te (blijven) bieden voor onderliggende problematiek.

Concluderend

Een beter beeld over omvang, prognoses van deze zeer gedifferentieerder groep helpt om scherper te krijgen wat nodig is op alle leefgebieden. Hieraan werken in de intramurale setting zorgt voor een warme overdracht en op tijd beschikbare zorg en begeleiding. Spreiding van de doelgroep over wijken is gewenst gezien de leefbaarheidsproblematiek.

WOONWAGENBEWONERS

Als 'woonwagenbewoners' aangeduide personen in de wegwijzer gemeentelijk woonwagen- en standplaatsenbeleid van VNG (2021) zijn degenen die - in termen van het Europees Hof voor de Rechten van de Mens (EHRM) - deel uitmaken van één van de culturele groepen waarbij de woonwagen onderdeel is van de culturele identiteit. Het gaat hierbij met name om Roma, Sinti, reizigers (van oorsprong nomadische handelaren, marskramers, ambachtslieden) en kermis- en circusfamilies.

De omvang

De omvang van deze aandachtsgroep moeilijk te bepalen. Naar schatting wonen er zo'n **60.000-70.000 mensen** in Nederland bij wie woonwagenbewoning onderdeel is van de culturele identiteit, volgens woonwagenwijzer.nl. De schattingen naar het aantal Roma en Sinti en andere woonwagenbewoners loopt echter zeer uiteen. Ook verschilt de omvang per regio of gemeente sterk. Uit de 'Herhaalmeting woonwagenstandplaatsen' (2020) blijkt dat er eind 2020, **8.800 standplaatsen in Nederland waren**, verdeeld over **ongeveer 1.100 locaties**. Het intrekken van de Woonwagenwet in 1999 en de 'normalisatie' heeft ertoe geleid dat veel gemeenten hebben gekozen voor consolidatie dan wel daling van de bestaande standplaatsen. Met het nieuwe beleidskader (2018) en op basis van lokale behoefteonderzoeken, is de verwachting dat gemeenten het aantal standplaatsen (in een te motiveren balans met de vraag-/aanbodverhouding in de regulier sociale huursector) zullen uitbreiden.

De urgentie

Voor gemeenten is het huisvesten van woonwagenbewoners een grote opgave. Er is maar fragmentarisch zicht op de omvang van de doelgroep en beleid is sinds de decentralisatie van het woonwagenbeleid versnipperd geraakt. De huisvesting wordt belemmerd door een aantal factoren, waarbij beeldvorming rond woonwagenbewoners een belangrijke is. Daarnaast zijn benodigde percelen vaak relatief groot en zijn de kosten van het de aanschaf van een woonwagen en het beheer soms ook duur. Er is daarom ook behoefte aan huurwoonwagens. Ook verloopt de communicatie tussen bewoners en de gemeente soms stroef.

Wat is er nodig?

- Ga als Rijk en provincies meer naast de gemeenten staan. Bijvoorbeeld door samen met gemeenten kennis, goede aanpakken en inzicht in omvang van de groep te bundelen.
- Naast uitbreiding van het aantal standplaatsen vragen wat grotere woonwagenlocaties aanhoudende inzet en bestuurlijk leiderschap op het gebied van leefbaarheid en veiligheid en acceptatie, integratie en participatie van deze aandachtsgroep.
- Helder beleid op handhaving door gemeenten.
- Helder toewijzingssysteem vanuit de gemeentelijke wachtlijst.
- Woonwagenstandplaatsen vragen vanwege de lage dichtheid relatief veel grond. Het is daardoor lastig om plek te vinden en kostbaar voor de gemeente (zeker bij sociale huur).
- Zorg voor de opvang van additionele kosten die corporaties en gemeenten specifiek ondervinden voor woonwagens. Financieel gezien zijn de investeringen van gemeenten en corporaties voor deze doelgroep onrendabeler dan het aanbieden van een sociale huurwoning.
- Beter landelijk inzicht in de doelgroep om een goede regionale/ lokale vertaalslag te maken van uiteenlopende wensen (bv (sociale) huur, in familieverband etc.)
- Regie vanuit de provincie bij de (regionale) opgave. Het gaat vaak om kleine aantallen maar om een complexe opgave. Het is veel efficiënter en effectiever om het vraagstuk regionaal/ provinciaal op te pakken.

Rollen en verantwoordelijkheden

- **Gemeenten:** voeren de regie
- **Ministerie van BZK:** is systeemverantwoordelijk en samen met ministerie van SZW verantwoordelijk voor het nakomen van internationale (mensenrechten-) verdragen.
- Een deel van deze aandachtsgroep heeft een laag inkomen, dus zijn **woningcorporaties** ook van belang.
- De rol van **de provincie**: beperkt zich tot het toezicht houden op gemeenten t.a.v. het ruimtelijke, fysieke domein. Een regierol zou wenselijk zijn.

Knoppen om aan te draaien

- (Rijks)subsidie voor de onrendabele top.
- Regionale aanpak voor deze aandachtsgroep is wenselijk.
- Optimalisatie belangstellendenregistratie, wachtlijstbeheer en verhuurproces (met toevoeging leven in familieverband/familiebinding en meer in lijn met verhuur sociale huurwoningen).
- Aanpassen huurprijsbeleid corporaties en gemeenten ten aanzien van ‘standplaats in combinatie met huurwoonwagen’.

Concluderend

Voor deze aandachtsgroep is het nodig om een eenduidige definitie te formuleren waardoor er ook beter inzicht in de omvang van de doelgroep, hun woonbehoeften en de huisvestingsopgave komt. Ruimte en middelen zijn niet alleen leidend voor de huisvestingsopgave maar ook voor onder meer beheer en leefbaarheid van groot belang. Goede handhaving kan de veiligheid op en om het woonwagenkamp vergroten. Daarbij moet ook helder worden wat het beleidskader precies van gemeenten verwacht, ook in relatie tot het mensenrechtelijk kader. Het optimaliseren dan wel uniformeren van belangstelling- of wachtlijstenadministratie en verhuurprocessen draagt bij aan betere dienstverlening. Een provinciale of regionale aanpak valt te overwegen.



Input voor nationale samenwerkingsagenda

De nationale samenwerkingsagenda bouwt voort op de benoemde thema's uit het spoedpakket.
We geven input voor:

- Preventie
- Verruiming aanbod
- Financiën en regelgeving
- Veerkrachtige wijk

Binnen deze thema´s is het belangrijk om gezamenlijk een reeks aan maatregelen uit te werken met het oog op de ambitie dat er voor iedereen in 2030 een thuis is. Hieronder is een overzicht van deze maatregelen opgenomen.

PREVENTIE

'Voorkomen is beter dan genezen' is een oeroude Hollandse wijsheid. Naast het zo snel en adequaat mogelijk huisvesten van aandachtsgroepen is het voorkomen dat mensen kwetsbaar worden en tot een aandachtsgroep gaan behoren en daarbij in een situatie raken dat zij geconfronteerd worden met een woonprobleem, natuurlijk een belangrijk en doorlopend aandachtspunt.

Mogelijke maatregelen voor de langere termijn zijn:

- Stimuleer de doorstroom van senioren door betaalbare passende woningen in de eigen wijk en/of met voldoende voorzieningen. Denk aan het voorbeeld van Syntrus Achmea, waar ouderen voorrang krijgen bij middenhuur als zij een sociale huurwoning achterlaten en regelingen voor ouderen bij corporaties als Van Hoog naar Laag en Van Groot naar Beter.
- Zorg voor betaalbaarheid van wonen en woonzekerheid en zet in op preventieve zorg en ondersteuning vanuit alle zorg- en steunwetten, denk hierbij aan de waakvlamfunctie in de wijk.

VERRUIMING AANBOD

Op lange termijn zijn de volgende maatregelen nodig:

- Iedere woningmarktregio dient nieuwbouwbouwplannen voor sociale huur te bevatten (voor onder meer aandachtsgroepen maar ook voor andere groepen met een laag inkomen). Corporaties en gemeenten nemen dat op in de prestatieafspraken en stemmen daarbij af met zorg- en welzijnsorganisaties over het voorzieningenniveau, de zorgbeschikbaarheid en regie op leefbaarheid.
- Bouw nieuwe wijken met voldoende sociale huur. Verplicht gemeenten een aandeel sociaal op te nemen (30% als ondergrens). Zorg voor een goede sociaaleconomische mix in wijken waar de veerkracht onder druk staat door corporaties en marktpartijen in het middensegment te laten bouwen.
- Ga bouwen naar behoefte: ook voor aandachtsgroepen door sociale woningvoorraad toe te voegen, met voldoende aanbod van woningen onder de kwaliteitskortingsgrens. Deze woningen zijn dubbel zo onrendabel als een sociale huurwoning met huur op de liberalisatiegrens en dat vraagt een verhoogd investeringsvermogen van corporaties.
- Maak als gemeente afspraken over de regie op huisvesting met werkgevers van arbeidsmigranten en onderwijsinstellingen met buitenlandse studenten.
- Houd als gemeente de ontwikkeling van bedrijfslocaties/ bedrijventerreinen bij. Houd, bij het faciliteren van nieuwe bedrijven waarvoor arbeidsmigranten worden aangetrokken, rekening met de voorzieningen en huisvesting die nodig zijn.

- Het Rijksvastgoedbedrijf (RVB) heeft naast vastgoed ook gronden in beheer waarop gebouwd kan worden. Laat het RVB werken aan hoge maatschappelijke opbrengst bij het ombouwen van Rijksvastgoed en niet alleen aan de economische of duurzame opbrengst. Wijzig de kaders en regels die voor het RVB gelden zodat zij daadwerkelijk Rijksvastgoed en -gronden voor de huisvesting van aandachtsgroepen kan (her)ontwikkelen. Stel daarvoor ook middelen beschikbaar. Equipeer het RVB zo goed mogelijk om de maatschappelijke taak te kunnen uitvoeren door opdrachten te bundelen. Benut ook hun kennis en expertise.
- Benut de huisvestingswet om voorrang te geven aan bepaalde groepen, het afstemmen van benodigde woonvormen en de spreiding in een gemeente en regio. Stuur ook op doorstroming middeninkomens.
- Ontwikkel een flexibele schil voor spoedzoekers op de woningmarkt waar tijdelijk onderdak kan worden gevonden. Hiervoor stellen gemeenten locaties en herontwikkelingsvastgoed beschikbaar.
- Voeg nieuwe woonvormen toe voor bijzondere groepen: tijdelijk wonen, tussenvoorzieningen (woonvarianten met beheer en begeleiding), wonen met zorg en woonvormen gericht op samenwonen. Maak hier duurzame afspraken over tussen gemeenten, corporaties en de zorg voor instroom, doorstroom en uitstroom.

FINANCIËN EN REGELGEVING

Aanbevelingen voor de langere termijn onder het thema financiën en regelgeving betreffen drie typen maatregelen:

1. Goed gedrag dient te lonen. Ontwerp een financieringssysteem voor zorg- en dienstverlening dat opgave volgend is.

- Koppel Wmo-middelen voor gemeenten aan de aanwezigheid van wonen met zorg voor aandachtsgroepen (opgave volgende budgetten).
- Maak een schuif tussen Wmo, Zvw en Wlz die meebeweegt met wijzigingen in het zorgstelsel (minder toegang tot de Wlz is meer Wmo-cliënten bijvoorbeeld).
- Zorg voor een persoonsvolgend Wmo-budget.

2. Ontwerp een structurele financiering voor notoire knelpunten.

- Ontwikkel een structurele regeling voor financiering van ontmoetingsruimtes, ‘pantoffelplekken’ en onrendabele toppen voor woningen voor aandachtsgroepen.
- Zorg voor structurele financiering voor bouwen met zorg.
- Neem prikkels weg die samenwonen/woningdelen belemmeren. Zorg voor andere vormgeving van de kostendelersnorm zodat deze minder een belemmering vormt om een woning te delen.
- Pas de huurtoeslagsystematiek aan zodat wonen in onzelfstandige wooneenheden niet langer wordt ontmoedigd.
- Zorg voor voldoende investeringsruimte om de onrendabele top op te vangen van woningen met huren tot aan de kwaliteitskortingsgrens en tot aan de eerste aftoppingsgrens.
- Zorg voor regelgeving die lange termijn in huur en huurcontracten garandeert.

3. Geef corporaties ruimte om sociale woningvoorraad toe te voegen en wijken met gemengde opbouw mogelijk te maken.

- Zorg voor structurele financiering voor bouwen met zorg.
- Schaf de verhuurdersheffing (deels) af, zet meer in op projectsubsidies voor nieuwe concepten en verruim daarmee de financiën van woningcorporaties. Verbind hieraan prestatieafspraken tussen Rijk en corporaties over concrete aantallen te bouwen woningen en de zorg voor een woonvoorraad die toereikend is voor zowel regulier woningzoekenden met bepaalde inkomens als voor aandachtsgroepen.
- Geef woningbouwcorporaties meer ruimte dan alleen de beheerrol om meer aan de sociale invulling te doen zonder dat corporaties hierbij de taken van bijvoorbeeld en zorg- en welzijnsorganisaties gaan overnemen.
- Schaf de markttoets definitief af, zodat corporaties lange-termijnplannen voor gemengd bouwen kunnen ontwikkelen en uitvoeren.

VEERKRACHTIGE WIJK

Op dit moment is er sprake van grote tekorten aan sociale huurwoningen en een steeds lagere mutatiegraad (de nieuwbouw duurt lang en levert jaarlijks maar kleine toevoegingen). Ook is de instroom in steeds grotere mate kwetsbaar (60% heeft een inkomen uit overdracht), zijn de doorstroommogelijkheden beperkter en woningen waarvoor corporaties een lage huur rekenen zijn te vaak gesitueerd in eenzijdige wijken. Resultaat is dat corporaties aandachtsgroepen, die vaak alleen een goedkope sociale huurwoning kunnen huren, vaker moeten huisvesten in wijken waar de draagkracht al laag is. De komende vijf jaar (zo niet langer) zal de schaarste toenemen. Daarmee zal verergert de problematiek, met mogelijk grote maatschappelijke gevolgen voor wijken en wijkbewoners met een eenzijdige samenstelling. Voor de toewijzing van woningen aan aandachtsgroepen zijn we in grote mate afhankelijk van woningen die vrijkomen in de bestaande voorraad.

Om wijken leefbaar en veerkrachtig te houden is het volgende van belang:

- Bouw gemengd (laag-middel-hoge prijzen). Hier is een actieve rol van de gemeente nodig naar marktpartijen. Laat corporaties ook in populaire gebieden bouwen en zorg dat marktpartijen ook voor de markt bouwen in wijken met hoge concentraties corporatiewoningen.
- Maak slim toewijzen mogelijk (op wijk-, straat-, complex- of portiekniveau) vooral in de wijken en complexen waar de grens bereikt is (slechte leefbaarheid en te weinig draagkracht).
- Meng dragende en vragende bewoners op wijk- en complexniveau en doe dit consequent in heel Nederland. Wees terughoudend met woningtoewijzing aan aandachtsgroepen in wijken waar de veerkracht onder druk staat. Zorg dus zoveel mogelijk voor een juiste mix van aandachtsgroepen in een buurt of wijk en huisvest ze met voorrang in draagkrachtige wijken.
- Zet zo nodig de ‘Wet Bijzondere Maatregelen Grootstedelijke Problematiek’ in.
- Zet in op een lokale aanpak waar op wijkniveau (sociale) wijkteams van gemeenten, woningcorporaties, politie en zorg- en welzijnsinstellingen in samenwerking aan zet zijn. Maak daarbij gebruik van hulpmiddelen (zoals de leefbaarheidskaartjes van Aedes) en geef vanuit het Rijk regie en kaders mee. Geef voldoende beleidsvrijheid zodat deze partijen gezamenlijk kunnen beslissen over toewijzing van woonruimte voor aandachtsgroepen.
- Maak uitruil van ‘opgaven’ tussen gemeenten mogelijk, stimuleer dat en houd daarbij oog voor de eigenheid en kracht van specifieke regio’s.



Opdracht werkgroep

Startnotitie Interbestuurlijke werkgroep beleid huisvesting aandachtsgroepen
Datum: 16 maart 2021

Aanleiding

In het DG-overleg sociaal domein van 15 december is gesproken over het instellen van een Inter-departementale en interbestuurlijke werkgroep versterking beleid aandachtsgroepen. Er is een brede consensus over het doel van de werkgroep: het versterken en daarmee verbeteren van het beleid ten aanzien van de huisvesting van aandachtsgroepen. Insteek is dat er beter rekening wordt gehouden met de onderlinge gevolgen van het beleid en daarbij wordt gekeken naar elkaar tegenwerkende prikkels in het systeem. Het gaat hierbij zowel om de beleidsdoelen van BZK om onder meer het woningtekort terug te dringen als ook de beleidsdomeinen van andere departementen als zorg, inkomenszekerheid, onderwijs, veiligheid en integratie. Daarbij worden de gevolgen van het beleid voor gemeenten en woningcorporaties in ogenschouw genomen.

Probleemanalyse

Politiek, bestuurlijk en maatschappelijk is er in toenemende mate aandacht voor het gebrek aan adequate huisvesting, en de gevolgen daarvan, voor een aantal groepen die bijzondere woonbehoeften hebben. Deze bijzondere woonbehoefte zit bijvoorbeeld in het type huisvesting (specifiek soort woning of woonvorm), de betaalbaarheid van de huisvesting, op wat extra nodig is aan begeleiding en zorg en op het draagvlak in de buurt. Meestal gaat een om een combinatie van bovenstaande factoren. Geschikte huisvesting is voor deze groepen bovendien vaak van belang voor het kunnen voorzien in de behoefte aan zaken als de juiste ondersteuning, begeleiding, zorg, participatie en veiligheid. Naast de zorgen over de huisvesting ontbreekt het aan een coherente aanpak van beleid gericht op specifieke groepen in de samenleving. De zorg voor de huisvesting van de diverse aandachtsgroepen en de bijkomende proble-matiek komt samen bij de gemeenten en woningcorporaties. Het gebrek aan een coherente aanpak vanuit de ministeries bemoeilijkt de aanpak op het gemeentelijke niveau.

BZK is gestart met verbetering van het huisvestingsbeleid van aandachtsgroepen, in samenwerking met andere departementen en gemeenten. Maar er ligt tevens een sterke relatie met het beleid van andere departementen gericht op deze groepen. Bepaalde beleidswijzigingen bij departementen hebben invloed op de behoefte aan huisvesting. Zo hebben we de afgelopen jaren gezien dat beleid om ouderen langer zelfstandig thuis te laten wonen ervoor zorgt dat de mutatiegraad in de sociale woningvoorraad lager ligt. Door ambulantiseringsbeleid voor mensen met een begeleidingsbehoefte nam de vraag naar betaalbare huisvesting toe. Gemeenten zijn ook soms terughoudend om extra huisvesting voor deze doelgroepen toe te voegen: zij vrezen bij sommige groepen een extra beroep op middelen voor bijstand en/of Wmo te kunnen verwachten. We zien ook dat het beleid om achterstanden bij de huisvesting van statushouders in te lopen tegen grenzen aanloopt bij gemeenten en woningcorporaties als het gaat om de beschikbaarheid van voldoende woonruimte.

Beleid van verschillende departementen gericht op dezelfde groepen sluit dus niet goed op elkaar aan. Dit doet afbreuk aan de effectiviteit van het beleid, leidt in een aantal gevallen tot verkeerde prikkels of avers gedrag en/of een gebrek aan instrumenten om coherent beleid te voeren zowel op landelijk als op gemeen-telijk niveau. Een gebrek aan huisvesting is hierbij niet het einde van het verhaal, omdat huisvesting samenhangt met mogelijkheden om benodigde zorg, ondersteuning, begeleiding, veiligheid e.d. te bieden. Op een krappe woningmarkt is deze problematiek extra urgent. De aandacht voor de problematiek richt zich vaak op specifieke groepen, maar omdat deze groepen met elkaar concurreren om, en samenkomen in, dezelfde schaarse huisvesting is het wenselijk om het beleid voor deze groepen in samenhang te bezien.

Doel en taak

Doel van de werkgroep is: het versterken en daarmee verbeteren van het interdepartementale en interbestuurlijke beleid ten aanzien van de huisvesting van aandachtsgroepen. Het gaat hierbij zowel om de beleidsdoelen van BZK om onder meer het woningtekort terug te dringen als ook de beleidsdomeinen van andere departementen als zorg, inkomenszekerheid, onderwijs, veiligheid en integratie. Tevens worden de gevolgen van het beleid voor gemeenten in ogenschouw genomen.
De werkgroep heeft als taak om een adviesrapport op te stellen met voorstellen voor:

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

De werkgroep brengt hierbij in kaart op welke aspecten ten aanzien van het beleid van aandachtsgroepen versterking nodig is om te komen tot integrale beleidsvorming, waarbij de samenhang met huisvesting meegewogen wordt. Het rapport bevat concrete aanbevelingen en een financiële uitwerking.

Concrete onderzoeksvragen

1. Welke doelen, ambities en agenda´s zijn er op dit moment voor de diverse doelgroepen? Wie zijn daarbij betrokken (actoren/coalities/stakeholders)? Wie doet wat (rolverdeling/regie/sturingsprincipes/governance)? Waarmee doen we dat (instrumenten middelen)? Wat weten we over de (ontwikkeling) in de omvang van de verschillende aandachtsgroepen, de huisvestingsbehoefte en de mate waarin daarin kan worden voorzien? Is er sprake van regie en coördinatie op niveau van het Rijk en/of gemeenten over de verschillende aandachtsgroepen heen?
2. Welke prikkels en mechanismen zijn er nu die elkaar interdepartementaal en interbestuurlijk tegenwerken? Hoe zijn deze prikkels in het beleid terecht gekomen? Waren dit bewuste keuze of onvoorziene effecten? Hoe heeft de afstemming over deze effecten plaatsgevonden? Is voldoende ruimte voor reflectie en herbezinning om het beleid bij te stellen?
3. Hoe pakt het huidige beleid uit in de praktijk? Leidt het beleid ertoe dat er voldoende aandacht is voor alle aandachtsgroepen gezamenlijk? Als dat niet zo is, wat zijn dan de gevolgen voor de aandachtgroepen als zodanig als ook voor de betrokken partijen (departementen en gemeenten)?
4. Gegeven de antwoorden op de vorige vragen, wat kunnen we leren van de wijze waarop interdepartementaal en interbestuurlijk beleid nu wordt gevoerd ten aanzien van de diverse doelgroepen? Tot welke aanbevelingen leidt dit voor het te voeren beleid in het volgend kabinet?

Streven is om het adviesrapport voor het zomerreces van de Tweede Kamer af te ronden. Er van uitgaande dat de kabinetsformatie dan nog loopt, kan het advies een agenderende rol spelen. Het geven van een kabinetsreactie is voorbehouden aan het nieuwe kabinet.

Afbakening

Het beleid rond aandachtsgroepen betreft diverse departementen en beleidsterreinen, maar ook de aandachtsgroepen zelf zijn in de loop der tijd steeds meer uitgebreid.

Onder het woonbeleid voor aandachtsgroepen valt de huisvesting van studenten, ouderen, arbeidsmigranten, uitstromers uit intramurale settingen zoals beschermd wonen, GGZ, maatschappelijke opvang (dak- en thuisloze jongeren in het bijzonder), statushouders, en woonwagenbewoners. De gemene deler is dat de huisvesting van deze groepen zowel extra aandacht behoeft als politieke aandacht genereert. Die aandacht kan zich richten op het (tekort aan) **aanbod** van huisvesting voor deze groepen, het **type huisvesting** (specifiek soort woning of woonvorm), de **betaalbaarheid** van de huisvesting, op **wat extra nodig is** aan begeleiding en zorg en op de onrust die huisvesting van deze groepen kan veroorzaken in een buurt (**draagvlak en draagkracht in de buurt**). Meestal gaat een om een combinatie van bovenstaande factoren.



Om te komen tot een afbakening wordt het project gericht op aandachtsgroepen waar nu specifiek beleid voor is ontwikkeld vanuit BZK om de huisvestingsproblematiek van deze groepen aan te pakken:
- Ouderen met een zorgbehoefte
- Studenten
- Arbeidsmigranten met laagopgeleid/laagbetaald werk (geen kennismigranten)
- Dak- en thuisloze mensen
- Statushouders
- Mensen die uit een intramurale situatie komen (bijv. GGZ)
- Woonwagenbewoners

Daarbij worden de beleidsterreinen betrokken die noodzakelijk zijn voor een coherente aanpak gericht op deze groepen:

• Wonen en Woningbouw	BZK
• Leefbaarheid	BZK
• Ouderenzorg	VWS
• GGZ	VWS
• Studenten	OCW
• Migratie	JenV
• Arbeidsmigratie	SZW
• Inkomensondersteuning	SZW
• Inburgering en integratie	SZW

Uiteraard kunnen geleerde lessen uit dit project breder worden toegepast op het verbeteren van samenhang in beleid gericht op andere groepen in de samenleving. Ouderen als aandachtsgroep zijn veel breder te definiëren dan alleen mensen met een zorgbehoefte, met name in het perspectief van de woningmarkt. Het vergroten van de verhuismobiliteit van ouderen biedt vele kansen voor andere groepen woningzoekenden. Dit is echter met name relevant voor het woonbeleid zelf en kent in mindere mate brede raakvlakken met andere beleidsdepartementen (hoewel die er wel degelijk zijn, denk aan de inkomensnormen van de AOW). Voorstel is daarom om hier focus aan te brengen.

Een aantal van de genoemde aandachtsgroepen bevindt zich aan de onderkant van de samenleving met vele andere mensen die met een deels overlappende problematiek te maken hebben, zoals een laag inkomen, weinig opleiding, werkloosheid, schuldenproblematiek, een ongezonde leefstijl en een slechte leefomgeving. De werkgroep richt zich uitsluitend op beleid dat direct gevolgen heeft voor huisvesting, of daar direct gevolgen van ondervindt.

Inrichting

De werkgroep heeft een onafhankelijk voorzitter, daarmee waarborgen we dat met een open houding invulling wordt gegeven aan de opdracht van de werkgroep. De werkgroep bestaat verder uit (directeuren van) ministeries die beleid voeren rondom de huisvesting van aandachtgroepen (BZK, JenV, OCW, SZW en VWS), een vertegenwoordiging vanuit gemeenten en VNG vanwege de verantwoordelijk voor wonen en aandachtsgroepen en (de algemeen directeur) van AEDES als vertegenwoordiger van woningcorporaties die zorgen voor betaalbare huisvesting. De werkgroep komt medio maart bijeen en vergadert minimaal éénmaal per maand.

De werkgroep heeft een secretariaat dat bestaat uit maximaal twee (senior/coördinerend) beleidsmedewerkers per ministerie en enkele beleidsmedewerkers van gemeenten, VNG en AEDES. BZK levert de secretaris. Indicatief wordt uitgegaan van een inzet van 2 dagen per week. Het secretariaat komt minimaal wekelijks bijeen en verder zo vaak als nodig. Het secretariaat wordt in staat gesteld om onafhankelijk (zonder last of ruggenspraak) te werken aan de opdracht. Het secretariaat kan rekenen op tijdige informatie en input in ieder geval vanuit de ministeries. De ministeries en VNG regelen intern de inbreng ten behoeve van de werkgroep en het secretariaat.

Voor de kwaliteit, het draagvlak en de impact van het adviesrapport is het wenselijk om regelmatig in contact te staan met een externe klankborgroep zowel op bestuurlijk als op beleidsmatig en inhoudelijk niveau. Dit betekent dat de klankbordgroep zowel bestaat uit bestuurders als deskundigen uit een breed maatschappelijke veld.

Aanpak en planning

Gezien de opdracht en de onderzoeksvragen bestaat de aanpak uit vier fasen. Er is maandelijks een overleg met de werkgroep zodat er tijdig bijsturing en afstemming mogelijk is.

In **FASE 1** zorgt het secretariaat voor een uitwerking van de eerste twee onderzoeksvragen. Per aandachtsgroep worden de vragen uitgewerkt in tripartiete samenwerking tussen het departement dat voor de aandachtsgroep primair verantwoordelijk is, BZK als verantwoordelijk departement voor wonen en interbestuurlijke verhoudingen en gemeenten/VNG. De vraag over regie over de aandachtsgroepen heen wordt gezamenlijk in het secretariaat beantwoordt. Het resultaat is een eerste deelrapport dat ingevoegd kan worden in het eindrapport.
→ Planning: maart/april

In **FASE 2** wordt de derde onderzoeksvraag uitgewerkt. Dit gebeurt in interactie met de klankbordgroep en eventuele enkele ronde tafels. Het resultaat is een tweede deelrapport.
→ Planning: april/mei

In **FASE 3** werkt het secretariaat de vierde onderzoeksvraag uit. Hierop volgt een consultatie met de klankbordgroep. Resultaat is een derde deelrapport.
→ Planning: mei/juni

In **FASE 4** worden de deelrapporten samengebracht in één adviesrapport.
→ Planning: juni/juli

BZK levert de ondersteuning bij de communicatie over de werkgroep en de presentatie van het rapport. Het streven is om voor het zomerreces het adviesrapport klaar te hebben.



Overzicht lopende trajecten

Vanuit het Rijk lopen, vaak samen met de medeoverheden en andere partijen, diverse bestuurlijke trajecten, actieplannen en aanjaagteams gericht op specifieke aandachtgroepen op de woningmarkt:

- Langer Thuis (VWS en BZK), Taskforce Wonen en Zorg (VWS, BZK, VNG, met Aedes en Actiz) en bestuurlijke afspraken Wonen en Zorg (AEDES, ActiZ, Taskforce Wonen en Zorg, ZN, BZK, VWS) gericht op ouderen.
- De meerjarenagenda beschermd wonen en maatschappelijke opvang, de brede aanpak dak- en thuisloosheid 'Een (t)huis, een toekomst' met bestuurlijke boegbeelden en Expertteam weer Thuis (RVO), en het Actieprogramma Dak- en thuisloze Jongeren (VWS, SZW, BZK).
- Interdepartementaal Projectteam Bescherming Arbeidsmigranten (SZW, BZK).
- Actieplan Studentenhuisvesting (BZK, OCW).
- Landelijke regietafel migratie en integratie (BZK, JenV, SZW, VNG, IPO, Rijksheren, COA), bestuurlijk aanjager huisvesting statushouders.
- Ondersteuningsprogramma uitvoering Beleidskader gemeentelijk woonwagen- en standplaatsenbeleid.
- Stimuleringsprogramma Flexwonen.



Bronnenlijst

ABF Research (19 februari 2021). Verkenning wonen met zorg 2020-2040.
Advies Commissie Toekomst beschermd wonen (11 november 2015). Van beschermd wonen naar een beschermd thuis.
Alzheimer Nederland (februari 2021). Factsheet cijfers en feiten over dementie.
CBS (23 augustus 2021). Aantal daklozen sinds 2009 meer dan verdubbeld.
CBS (7 april 2020). Migrantenmonitor 2018.
CBS (24 januari 2020). Vervolgonderzoek daklozenstatistiek 2009-2018.
Cebeon (26 januari 2021). Moeilijk plaatsbaren Utrecht. Maatschappelijke kosten huidige carrousel en mogelijke baten alternatieve aanpak.
Companen (november 2020). Taak en rol corporaties bij huisvesting ouderen.
Denkwerk (juli 2020). Publiek en effectief, het kan!
Dijke, L. van en Frings, B. (2021). Brief aan de formateur 'Een (t)huis, een toekomst'.
Ecorys, ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (10 november 2020). Rapport sociaal beheer in geclusterde woonvormen.
Expertisecentrum Flexwonen (geen datum). Helpt bij tot stand brengen van betere huisvesting.
Gemeente Den Haag (26 mei 2021). Oproep Burgemeesters Dicht de Kloof!
I&O Research, KAW, ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (8 april 2020). Verkenning rollen van de overheid op de woningmarkt. Rolverdeling tussen Rijk, provincies, regio's en gemeenten.
Kences (5 november 2020). Landelijke monitor studentenhuisvesting 2020.
Kriens, J. (19 juni 2019). Brief aan de leden en raad: regionale samenwerking gemeenten en zorgverzekeraars.
Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (5 oktober 2017). Actieplan studentenhuisvesting 2018-2021.
Nederlands Jeugdinstituut (22 april 2020). Voorkom dakloosheid jongere na stoppen jeugdzorg.
Nederlandse School voor Openbaar Bestuur (2018). Effectief sturen met multi-level governance.
Nibud (13 september 2019). Inkomenscriteria voor huurders en kopers.
Overheid van nu (10 september 2020). Rapport Studiegroep Interbestuurlijke en Financiële Verhoudingen.
Overheid van nu (10 september 2020). Als één overheid – eindrapport studiegroep gepresenteerd.
Pharos (20 januari 2020). Zorgen om kinderen uit Midden- en Oost-Europese EU landen.
Platform31 (nog uit te geven, 2021). Beter benutten Bestaande woningbouw. Onderzoek naar belemmeringen en kansen.
Platform31 (september 2020). Flexwonen als opstap naar zelfstandig wonen.
Platform31 (juni 2019). Souterrain van het wonen.
Platform31 (januari 2018). De magic mix als zachte landing in de wijk.
Programma Sociaal Domein (17 augustus 2020). Geen huurwoning, wel dure noodopvang.
Programma Langer Thuis (geen datum). www.programmalangerthuis.nl.
Raad voor het Openbaar Bestuur (11 mei 2021). Adviesrapport Rol nemen, ruimte geven. De rol van het Rijk bij interbestuurlijke samenwerking.
RIGO (28 juni 2019). Onzelfstandige kamerverhuur.
RIGO (26 maart 2019). Stand van de woonruimteverdeling.
Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (6 april 2021). Expertteam woningbouw.
Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (30 maart 2021). Taskforce Nieuwbouw Woningcorporaties.
Rijksoverheid (9 juni 2021). Kamerbrief voortgang versnelling woningbouw.
Rijksoverheid (31 mei 2021). Kamerbrief aanpak huisvesting aandachtsgroepen.
Rijksoverheid (1 april 2021). Kamerbrief stand van zaken implementatie aanbevelingen arbeidsmigratie maart 2021.
Rijksoverheid (1 april 2021). Stand van zaken implementatie advies Aanjaagteam Bescherming Arbeidsmigranten.
Rijksoverheid (1 januari 2021). Monitor Ouderenhuisvesting 2020.
Rijksoverheid (31 december 2020). De Staat van de Corporatiesector 2020.
Rijksoverheid (9 november 2020). Kamerbrief over adviesrapporten over langer thuis kunnen wonen bij zorg.

Rijksoverheid (6 november 2020). Samen onder dak: belemmeringen voor bijstandsgerechtigden om woonruimte te delen.
Rijksoverheid (30 oktober 2020). Kamerbrief tweede advies Aanjaagteam bescherming arbeidsmigranten.
Rijksoverheid (30 oktober 2020). Geen tweederangsburgers. Aanbevelingen om misstanden bij arbeidsmigranten in Nederland tegen te gaan.
Rijksoverheid (29 oktober 2020). Landelijke stand van het land- Doorontwikkeling beschermd wonen en maatschappelijke opvang.
Rijksoverheid (3 juli 2020). Kamerbrief over bestedingsruimte en opgaven voor woningcorporaties.
Rijksoverheid (23 juni 2020). Kamerbrief voortgang Landelijk Actieplan Studentenhuisvesting.
Rijksoverheid (30 juni 2020). Opgaven en middelen corporatiesector.
Rijksoverheid (16 juni 2020). Kamerbrief Staat van de woningmarkt 2020.
Rijksoverheid (2 juni 2020). Aanbiedingsbrief bij rapporten herijking gemeentefonds.
Rijksoverheid (20 april 2020). Brede maatschappelijke heroverwegingen 7: Ruimte voor wonen.
Rijksoverheid (21 januari 2020). Werkplan 2020 Taskforce Wonen en Zorg.
Rijksoverheid (28 april 2020). Kamerbrief over regionale opgaven en contouren plan van aanpak dak- en thuisloosheid.
Rijksoverheid (20 april 2020). Brede maatschappelijke heroverweging 14: Naar een wendbare migratieketen.
Rijksoverheid (29 mei 2019). Kamerbrief over stimuleringsaanpak Flexwonen.
Rijksoverheid (28 februari 2019). Grondwet voor het Koninkrijk der Nederlanden, na de wijziging van 2018.
Rijksoverheid (10 oktober 2017). Regeerakkoord 2017: Vertrouwen in de toekomst.
Schuldenlab070 (geen datum). Pilot Doorbraakhypotheek start met vijf huishoudens.
SEOR, Erasmus School of Economics (9 oktober 2020). Arbeidsmigranten in Zuid-Holland: ontwikkeling in aantal en herkomstlanden.
Sociaal Economische Raad (19 juni 2020). Verkenning: zorg voor de toekomst. Over de toekomstbestendigheid van de zorg.
Sociaal Cultureel Planbureau (31 mei 2021). Voorzieningen in 3D.
Syntrus Achmea (september 2019). ESG Strategie. Beleggen met betekenis.
Tweede Kamer (14 mei 2020). Brief minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties: Duurzame ontwikkeling en beleid Woningcorporaties.
Tweede Kamer (17 mei 2021). Brief minister van Sociale Zaken en Werkgelegenheid: Verkenning andere vormgeving kostendelersnorm.
Wetenschappelijk Raad voor het Regeringsbeleid (14 december 2020). Samenleven in verscheidenheid. Beleid voor de migratiesamenleving.
Raad voor Volksgezondheid & Samenleving (20 april 2020). Herstel begint met een huis.
Wetenschappelijk Raad voor het Regeringsbeleid (14 december 2020). Samenleven in verscheidenheid. Beleid voor de migratiesamenleving.
Wetenschappelijk Raad voor het Regeringsbeleid (20 april 2017). Weten is nog geen doen. Een realistisch perspectief op redzaamheid.
Vastgoedmarkt.nl (19 november 2020). Voorrang in woonproject Syntrus voor wie sociale huurwoning achter zich laat.
Vereniging Nederlandse Gemeenten (mei 2021). Wegwijzer gemeentelijk woonwagen- en standplaatsenbeleid.
Vereniging Nederlandse Gemeenten (22 januari 2020). Veerkracht in het corporatiebezit. De update: een jaar later, twee jaar verder....
Vereniging Nederlandse Gemeenten (12 juni 2019). Ledenbrief: regionale samenwerking gemeenten en zorgverzekeraars.
Vereniging Nederlandse Gemeenten (31 augustus 2018). Werkwijzer medisch noodzakelijk verblijf GGZ.
Vereniging Nederlandse Gemeenten (11 november 2015). Van beschermd wonen naar een beschermd thuis.
Voor de Jeugd (geen datum). www.voordejeugd.nl.
Woonwagenwijzer (geen datum). www.woonwagenwijzer.nl.



Lijst geraadpleegde personen

Alette Broekens	Adviseur Sociaal Medische Basiszorg GGD Haaglanden
Anemoon van Dijk	Manager bijzondere woonconcepten en huisvesting bijzondere doelgroepen Mitros
Anja van Driel	GGZ Delfland
Anke Jansen	Stuurgroep Housing First Nederland
Anke van Hal	Hoogleraar duurzaam bouwen Nyenrode
Ankie van der Kruijs	Manager advies en ondersteuning woningcorporatie Talis
Anneke Nijhoff	Conceptontwikkelaar en compagnon FAME Groep
Anneke van der Vlist	Beleidsmedewerker Iederin
Annette Duenk	GGZ GHOR
Annelies Kroeskamp	Directeur Bestuur, Financiën en Regio's, ministerie Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Bas Holten	Strategisch Omgevingsmanager en Woonzorgwijzer Provincie Zuid-Holland
Bastiaan Bijloos	Deloitte/Platform Woonplek
Bastiaan Stafhorst	Manager strategie Mitros
Bert Frings	Boegbeeld aanpak dak- en thuisloosheid
Bianca van der Neut	Directeur en oprichter stichting Kamers met Aandacht
Carsten Herstel	Directeur-generaal Sociale Zekerheid en Integratie, ministerie Sociale Zaken en Werkgelegenheid
Cees van Boven	Bestuursvoorzitter Woonzorg Nederland
Chantal Duffels	Acquisitie analyst woningen a.s.r. Real Estate
Chris Kuijpers	Directeur-generaal Bestuur, Ruimte en Wonen, ministerie Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Christine Carabain	Programmaleider Sociaal en Cultureel Planbureau (SCP)
Cynthia Lionahr Vernie	Senior adviseur Gezondheid en Integratie, Sociaal Werk Nederland
Daan Tettero	Fondsmanager zorgvastgoedfonds Syntrus Achmea
Diederik de Klerk	Procesmanager Geestelijke gezondheidszorg Nederland (GGZ)
Dorien Manting	Senior wetenschappelijk onderzoeker Planbureau van de Leefomgeving (Pbl)
Eddo Rats	Directeur Heimstaden
Elisa Bontrop	Beleidsadviseur wonen en zorgvastgoed IVBN
Elke van Doorn	Senior adviseur Expertisecentrum inclusief onderwijs
Eric Dorscheidt	Partner KokxDeVoogd
Erik Dannenberg	Voorzitter Divosa
Erna Lensink	Beleidsadviseur VluchtelingenWwerk Nederland
Erwin Zwijnenburg	Bestuurder Woonkracht10 (Drechtsteden)
Esme Wiegman	Directeur Valente
Esther Lamers	Bestuurder Woonwaarts
Eveline Zoutewelle	The Class Foundation
Frank Hagelstein	Manager Actiz
Frank Uffen	Partner The Student Hotel
Fred Bunk	Beleidsadviseur wonen Gemeente Maastricht
Frederique Westenberg	Beleidsmedewerker Woonbond
George de Kam	Emeritus hoogleraar volkshuisvesting en grondmarkt, Rijksuniversiteit Groningen
Gertie Linssen	Accountmanager Geestelijke gezondheidszorg Nederland (GGZ) Breburg
Gertjan van der Baan	Directeur Versteda en bestuurslid IVBN
Gertru Diender	Directeur sociaal domein, gemeente Leiden
Gijs Kremers	Beleidsadviseur VSNU
Hans Adriani	Voorzitter Taskforce Wonen en Zorg
Hans Mommaas	Directeur Planbureau van de Leefomgeving (Pbl)
Hella Masuger	Directeur Stichting Zwerfjongeren Nederland



Henk Kamp	Voorzitter Actiz
Henri de Groot	Professor regionaal economische dynamiek Vrije Universiteit Amsterdam
Henrike Klok	Roerganger Rochdale
Huub Wilbrink	Strategisch adviseur Centraal Orgaan opvang asielzoekers (COA)
Ineke van Hooff	Voorzitter Valente
Inge Verhoef	Senior beleidsadviseur Provincie Zuid-Holland
Ingrid Buurstra	Provincie Friesland
Jaap Uijlenbroek	Bijzonder adviseur, Ministerie Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Jacobine Geel	Voorzitter Geestelijke gezondheidszorg Nederland (GGZ)
Jan Nico Wigboldus	Manager wonen, gemeente Utrecht
Jantien Kriens	Bestuurlijk aanjager huisvesting statushouders
Jeanet Kullberg	Senior wetenschappelijk medewerker Sociaal en Cultureel Planbureau (SCP)
Jenny Vermeeren	Woonstad Rotterdam
Jeroen Eisen	Acquisitie manager Altera
Jeroen Hoogteijling	Bestuurssecretaris Leger des Heils
Jeroen Pepers	Algemeen directeur AEDES
Jeroen van der Velden	Projectleider Platform31
Jetske Spruijt	Hoofd vastgoed Lister, bestuurslid Beter Wonen
Joep Thönissen	Voorzitter Vereniging Huisvesters Arbeidsmigranten
Johan van Iersel	Onderzoeker/bestuurder Infact
Jolien Groot	Onderzoeker wonen Planbureau van de Leefomgeving (Pbl)
Jos Bakker	Beleidsmedewerker Kences
Jozefine Hoft	Directeur Sociale Verhuurders Haaglanden
Jules van Dam	Bestuurder De Tussenvoorziening
Jurgen Verbeeck	Ouderenpyschiater en bestuurder Parnassia
Juul Reinking	Bestuurder Lister
Karin Schrederhof	Wethouder wonen, wmo, sport, armoede en schulden, gemeente Delft
Kay Neven	Manager De Tussenvoorziening
Laura van den Heuvel	Beleidsadviseur Kinderombudsman
Leen van Dijke	Boegbeeld aanpak dak- en thuisloosheid
Leonore Reijnen	Projectdirecteur Amvest
Lex Staal	Directeur Sociaal Werk Nederland
Liesbeth van Gent	Netwerkcoördinator Geestelijke gezondheidszorg Nederland (GGZ)
Maartje van der Rijt	Senior beleidsadviseur Vereniging Gehandicaptenzorg Nederland
Manuel van der Hoek	Instituut Publieke Waarden
Marcel Mathijssen	Sociaal Werk Nederland
Margriet Schepman	Beleidsmedewerker Neprom
Marjolijn Olde Monnikhof	Adjunct-directeur Sociaal en Cultureel Planbureau (SCP)
Mark Kuijpers	Managing director Greystar
Marleen Damen	Wethouder Gezondheid, Jeugdzorg & Welzijn, gemeente Leiden
Marlou Boers	Beleidsadviseur Actiz
Martin van Rijn	Voorzitter AEDES
Mathieu van Rooij	Beleidsadviseur Bouwend Nederland
Maxime Verhagen	Voorzitter Bouwend Nederland
Melanie Schmit	Voorzitter Housing First Nederland en programmamanager zorg Limor
Milo Schoenmaker	Bestuursvoorzitter Centraal Orgaan opvang asielzoekers (COA)
Mohamed Acharki	Bestuurder Zayaz
Monique Tetteroo	Acquisitiemanager wonen en zorgfonds Bouwinvest
Nienke Boesveldt	Onderzoeker Maatschappelijke Opvang en Beschermd Wonen, Universiteit van Amsterdam
Nol van Gerven	LSVb
Norbert Thijssen	Beleidsmedewerker wonen gemeente Maastricht
Oscar Dusschooten	Wethouder wonen en financiën, gemeente Tilburg
Petra Meijboom	Programmamanager Rijksvastgoedbedrijf
Penny Senior	Adviseur wonen en zorg ActiZ
Pieter Hilhorst	Algemeen Directeur Interprovinciaal Overleg (IPO)
Rina Beers	Senior beleidsmedewerker Valente



Rutger Oolbekkink	Adviseur Urban Strategy Inbo
	Kansenmaker statushouders en opvang asielzoekers regio Utrecht-Amersfoort
Sander Schaap	Manager belangenbehartiging Vluchtenlingenwerk NL
Simone Melis	Manager MIND
Stephan van der Meij	Teamhoofd Centraal Orgaan opvang asielzoekers (COA)
Thijs van Mierlo	Landelijk Samenwerkingsverband Actieve bewoners
Tim Jongers	Adviseur Raad voor Volksgezondheid en Samenleving
Ton Wijnen	Clustermanager wonen en begeleiden Rooyse Wissel
Welmoed Hollemans	Beleidsmedewerker provincie Zeeland
Wim Reedijk	Directielid expertisecentrum flexwonen
Wim Saris	Directeur-generaal Straffen en Beschermen, ministerie Justitie en Veiligheid
Wim ter Beek	Coördinator/manager stichting VSW (samenwerkende woningcorporaties Apeldoorn) en coördinator stichting BWSA beheer woonwagenstandplaatsen Apeldoorn
Zeno Winkels	Directeur Woonbond

Samenstelling werkgroep en secretariaat

	Werkgroep	Secretariaat
Voorzitter / secretaris	Bernard ter Haar (ABD-Topconsult)	Richard Derksen (secretaris, BZK, directie Wonen) Anke Glasmeier (co-secretaris, BZK, directie BFR) Louise van der Aart (rijkstrainee, BZK, directie Wonen)
BZK	Hans Ton (directeur Wonen)	Renée van Bommel (directie Woningbouw) Prescillia van Noort (directie Wonen)
JenV	Bart-Jan ter Heerdt (directeur Migratiebeleid) Frank Candel (programmadirecteur Forensische Zorg)	Liesbeth Remie (directie Regie Migratieketen) Isabelle Swerissen (directie Migratiebeleid) Anne Philipsen/ Maaike Labree (directie Sanctietoepassing en Jeugd)
OCW	Feite Hofman (directeur Hoger Onderwijs en Studiefinanciering)	
SZW	Carry Goedhart (directeur Participatie en Decentrale Voorzieningen)	Elvira Quaden (directie ASEA)
VWS	Henk Reinen (plaatsvervangend directeur Maatschappelijke ondersteuning)	Rabia El Morabet Belhaj (directie Maatschappelijke ondersteuning)
VNG / Gemeenten	Ali Rabarison (directeur Beleid Inclusieve Samenleving, VNG) Max van Engen (directeur Wonen, Amsterdam) Jos Sprangers (directeur Vitale stad, Tilburg)	Sikko Bakker (VNG) Irene Houtsma (projectleider aandachts-groepen gemeente Tilburg) Renée Veldkamp (gemeente Nijmegen/ secretaris fysieke pijler G40) Liesbeth Berends (gemeente Den Haag/G4) Marleen Hin (gemeente Utrecht/G4) Hugo Bakkum (gemeente Amsterdam/G4)
AEDES	Jeroen Pepers (algemeen directeur)	Pieter van Hulten / Pieter Schippers
Schrijvers rapport		Helga Koper (KokxDeVoogd) Netty van Triest (Platform31)







Colofon

Een uitgave van
Interbestuurlijke werkgroep versterking beleid huisvesting aandachtsgroepen

Redactie
Secretariaat van de Interbestuurlijke werkgroep versterking beleid huisvesting aandachtsgroepen,
Helga Koper (KokxDeVoogd) en Netty van Triest (Platform31).

Ontwerp
VormVijf

Fotografie
Nadine van den Berg – pagina 13

vereniging van woningcorporaties
aedes

Stedennetwerk
G40

VNG

G4
AMSTERDAM
DEN HAAG
ROTTERDAM
UTRECHT

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Ministerie van Justitie en Veiligheid

Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap

Ministerie van Sociale Zaken en Werkgelegenheid

Ministerie van Volksgezondheid, Welzijn en Sport



Een uitgave van de interbestuurlijke werkgroep versterking beleid huisvesting aandachtsgroepen