

Aan de Tweede Kamer der Staten-Generaal  
t.a.v. de vaste Kamercommissie voor  
Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties  
Postbus 20018  
2500 EA 's-Gravenhage

Datum

2 juni 2018

Contactpersoon

Karen van Brunschot

Onderwerp

Algemeen overleg Staat van de Volkshuisvesting/  
Woningcorporaties d.d. 7 juni 2018

Bijlage(n)

--

Doorkiesnummer

(06) 46 37 04 52

Ons kenmerk

FO18-044

Geachte leden van de Kamercommissie,

Graag vragen wij uw aandacht voor onze reactie op de Staat van de Volkshuisvesting.

Op 24 mei 2018 werd al een plenair debat gehouden over “*de beschikbaarheid en de betaalbaarheid van woningen*”. Hiervoor leverden de brancheorganisaties Federatie Opvang (maatschappelijke opvang, vrouwenopvang, beschermd en begeleid wonen), RIBW Alliantie (beschermd wonen) en GGZ Nederland (GGZ instellingen) reeds input om uiting te geven aan onze grote zorgen over de toegankelijkheid en betaalbaarheid van huisvesting voor kwetsbare groepen.

Opnieuw willen we hierbij een aantal belangrijke kanttekeningen plaatsen rondom het huisvestingsprobleem voor de meest kwetsbare groepen in onze samenleving. Dit in reactie op de gepubliceerde Staat van de Volkshuisvesting.

De Woonagenda en de plannen van Minister Ollongren, met partners, voor een impuls aan de brede woningmarkt, stemmen hoopvol, maar bieden onzes inziens geen afdoende oplossing voor het schrijnende probleem, juist aan de onderkant van de woningmarkt. Met inachtneming van de gepubliceerde rapporten van de rekenkamers van de vier grote steden, kunnen we alleen maar concluderen dat er drastische maatregelen nodig zijn om een groot probleem aan te pakken.

### **Maak wonen de oplossing voor dakloosheid**

*“Gewoon Wonen is de beste oplossing voor dakloosheid, goedkoper dan opvang, beschermd wonen, detentie of gedwongen opname. Wonen is de beste start voor herstel. **Wonen is een grondrecht.** Wonen verbetert de gezondheid en geeft mensen een nieuwe start. Housing First voor dakloze mensen, ook als zij ernstige psychische of verslavingsproblemen hebben, bewijst dat wonen werkt.”<sup>1</sup>*

<sup>1</sup> Manifest een Thuis voor iedereen, Federatie Opvang mei 2018.

Het enorm gebrek aan betaalbare woningen vormt een enorme belemmering om mensen te geven waar zij recht op hebben: Wonen is immers een grondrecht, het recht is terug te vinden in verschillende verdragen en in artikel 22 van de Nederlandse Grondwet.<sup>2</sup> Dit grondrecht zou moeten borgen dat mensen niet zijn aangewezen op instellingen, tenzij dit de beste of een noodzakelijke oplossing voor hen is. Meer nog, dit grondrecht zou moeten voorkomen dat mensen op straat terecht komen.

In een reactie op het rekenkamer Rapport van Utrecht verwoordt De Tussenvoorziening het duidelijk.

*“Het gebrek aan betaalbare woningen voor mensen die uitstromen uit de maatschappelijke opvang zien wij als grootste struikelblok in de verbetering en de versnelling van hulpverlening en het herstel. Omdat de woningmarkt muurvast zit en er te weinig woningen worden gebouwd, stagneert de doorstroom. Mensen van wie de hulp al lang had kunnen worden afgesloten, verblijven in een instellingswoning, omdat er geen andere plek beschikbaar is. Mensen die nu nog noodgedwongen in de opvang verblijven, worden nog niet verder geholpen, omdat er geen ruimte is. Daarnaast worden problemen, zoals een echtscheiding (maar ook ontslag uit kliniek bijvoorbeeld, noot Federatie Opvang) onnodig groot, omdat er niet voldoende huisvesting beschikbaar is. Een echtscheiding kan dan zomaar een opvangvraag worden”<sup>3</sup>*

### **Woningtekort veroorzaakt dakloosheid en onnodige maatschappelijke kosten**

In de Staat van de Volkshuisvesting schrijft de minister dat het woningtekort stijgt van 134.000 in 2015 naar circa 200.000 in 2018. Cliënten van organisaties voor opvang en beschermd wonen zien zich elke dag geconfronteerd met de negatieve gevolgen van het woningtekort. De verblijfsduur in opvang en beschermd wonen stijgt. Cliënten die klaar zijn om zelfstandig te gaan wonen, moeten noodgedwongen langer in opvangcentra of kliniek blijven tegen enorme maatschappelijke kosten. Kinderen die met een ouder in een opvanginstelling opgenomen zijn, kunnen niet opgroeien in een normale woonsituatie.

In de Woonagenda staat dat door minister Ollongren met een aantal partijen inzet op een jaarlijks aantal bij te bouwen woningen van 75.000 woningen. Natuurlijk willen onze branches de vastgelegde ambities positief duiden, zeker omdat hierin ook aandacht voor betaalbaarheid van woningen wordt vermeld.

*“Een woning moet passen bij de financiële mogelijkheden van mensen. Huishoudens met een laag inkomen en mensen die om een andere reden moeilijk passende huisvesting kunnen vinden, mogen niet uit het oog verloren worden. Voor hen moeten voldoende betaalbare woningen beschikbaar zijn die ook betaalbaar blijven”<sup>4</sup>*

De ambities zijn echter lang niet voldoende om het probleem afdoende op te lossen. Het hiervoor geschetste kwantitatieve tekort wordt niet opgelost. Bovendien is een extra impuls nodig, juist aan

<sup>2</sup> Het college voor de rechten van de mens. “Het College bekijkt de huidige staat van huisvesting vanuit het perspectief van het recht op behoorlijke huisvesting en de verplichtingen van de overheid om dit recht te respecteren, beschermen en verwezenlijken”. (2018/0089/AvD,31 mei 2018)

<sup>3</sup> Reactie op “Knel in de Keten” de Tussenvoorziening, Utrecht

<sup>4</sup> Nationale Woonagenda 2018-2021

de onderkant van de woningmarkt in plaats van een brede impuls waarbij alle soorten huishoudens iets meer kans op een woning zouden krijgen.

### **Een stevig Masterplan voor de onderkant van de woningmarkt is nodig**

Reeds geruime tijd vragen Federatie Opvang, GGZ Nederland en RIBW Alliantie aandacht voor het tekort aan geschikte en betaalbare woningen. Dit bleef niet alleen bij het vragen van aandacht en signaleren van knelpunten, maar leidde ook tot een belangrijk initiatief. In 2016 werd het Actieprogramma Weer Thuis opgezet waarin Aedes, VNG, Leger des Heils en Federatie Opvang (mede namens GGZ Nederland en RIBW Alliantie) samenwerken. Voor dit programma wordt steun gevonden. Het programma wordt zowel vermeld in het Interbestuurlijke Programma<sup>5</sup> als in de Meerjarenagenda Beschermd Wonen en Opvang<sup>6</sup>. Echter dit programma, waarin uitstroom uit instellingen in de regio's centraal staat, biedt op zich niet voldoende soelaas om het omvangrijke probleem van huisvesting adequaat op te lossen.

Er ontstaan excessen in de huidige situatie. Zo belanden steeds meer mensen tegen hun zin op vakantieparken en campings, omdat voor hen geen betaalbare huisvesting beschikbaar is. Dit betreft ook ggz cliënten die na ontslag uit de kliniek, geen woning kunnen vinden en vrouwen die vluchten voor huiselijk geweld.

Concluderend stellen wij dat het woningtekort steeds meer menselijke, maatschappelijke en economische schade veroorzaakt. Federatie Opvang, RIBW Alliantie en GGZ Nederland pleiten daarom voor een **“Masterplan Sociale Woningbouw”** In eerdere brieven werd reeds aangedrongen op een dergelijk breed plan.

Dit Masterplan dient twee hoofddoelen.

- a. Op korte termijn moeten corporaties in staat gesteld worden, onder meer door fiscale maatregelen, om snel goedkope huisvesting te plaatsen<sup>7</sup>. We verwijzen hierbij graag naar de inbreng van Aedes over dit knelpunt.
  - b. Daarnaast dienen de corporaties grootschalig -in staat gesteld te worden om- te gaan bouwen voor de toekomst: dit betekent kleine betaalbare wooneenheden, voor eenpersoonshuishoudens. Daartoe behoort het merendeel van de cliënten van organisaties voor opvang, beschermd wonen en GGZ instellingen. Zij zijn afhankelijk van sociale huisvesting om te kunnen wonen.
- *Wat gaat de minister doen om ervoor te zorgen dat op korte en langere termijn voldoende permanente betaalbare (vooral eenpersoons-) woningen beschikbaar komen.*

Het enorme tekort betreft voornamelijk eenpersoonswoningen. Deze kunnen eenvoudig zijn, met toch voldoende kwaliteit (denk ook aan Tiny House) en zouden daarmee tegen niet hele

<sup>5</sup> IBP “Samen meer bereiken als één overheid” Interbestuurlijk Programma Rijk, gemeenten, provincies en waterschappen. (2018)

<sup>6</sup> Meerjarenagenda Beschermd Wonen en Maatschappelijke Opvang: Van verblijf in een instelling naar Ambulante Zorg in de wijk.(2018)

<sup>7</sup> We streven naar permanente woningen, inbedding in wijken. Tijdelijke oplossingen kennen belangrijke nadelen, waarbij stigmatisering en het niet integreren in de buurt een belangrijke gevaren vormen.

hoge kosten moeten kunnen worden gerealiseerd. Mogelijk kan juist dit type woningen worden gerealiseerd in het kader van het meer duurzaam bouwen. Hierbij is creativiteit van belang. Denk ook aan het ombouwen van bestaande leegstaande gebouwen.

- *Is de minister bereid – in het kader van een brede aanpak/Masterplan- om enkele projectmatige initiatieven te ondersteunen waar juist dit soort specifieke, duurzame woningen/appartementen op korte termijn kunnen worden gerealiseerd.*

### **Arme Nederlanders hebben te hoge woonkosten<sup>8</sup>**

Onderzoek wijst uit dat 43% van de arme Nederlandse huishoudens meer dan 40% van het inkomen aan wonen spendeert. Dit is meer dan het Europese gemiddelde en meer dan landen als Zweden, het Verenigd Koninkrijk en Frankrijk. Wanneer meer dan 40% van het gezinsbudget aan wonen wordt besteed, is een gezin officieel overbelast volgens de EU (“housing cost overburden” in het Engels). Hierbij komen het algemeen welbevinden en de aanvaardbare levensstandaard in het geding. De verhouding tussen een minimum inkomen en wat een Nederlander met een minimum inkomen kwijt is aan huisvesting, is totaal uit balans geraakt. Huurtoeslag biedt niet altijd een voldoende oplossing om uit de armoede te komen of te blijven. Ook het niet ontvangen van huurtoeslag en terugvordering, kan tot grote problemen leiden. Over deze problematiek wordt reeds gesproken met het ministerie van Binnenlandse zaken. Daardoor krijgen steeds meer mensen problematische schulden en zien we steeds meer kwetsbare groepen, waaronder eenoudergezinnen, aankloppen bij de maatschappelijke opvang.

Meer betaalbare huisvesting is nodig en moet topprioriteit voor Rijk en gemeenten worden. Concreet betekent dit dat de minister van Binnenlandse Zaken gemeenten kan ondersteunen door extra te investeren in het sociaal domein via het Interbestuurlijk Programma. De minister kan corporaties ondersteunen door af te zien van voor corporaties nadelige fiscale maatregelen. Armoede in Nederland kan structureel worden teruggedrongen door te voorzien in voldoende betaalbare woningen.

- *Wat gaat de minister doen, in samenwerking met collega bewindspersonen, om ervoor te zorgen dat arme Nederlanders structureel minder dan 40% van hun inkomen aan wonen uitgeven.*

### **Monitor prestatie afspraken gemeenten en woningcorporaties 2018**

De Monitor Prestatieafspraken 2018 laat zien dat in een derde van de prestatieafspraken aandacht is voor uitstroom uit opvang en beschermd wonen. In bijna zeventig procent van de afspraken is geen aandacht voor uitstroom. Dit vraagt om een stevige impuls om in het hele land afspraken te gaan maken, vinden Federatie Opvang, RIBW Alliantie en GGZ Nederland.

Het gaat om “herstarters” op de woningmarkt die goed moeten landen in onze wijken. Dat is immers waar wij als samenleving op inzetten. Deze herstarters hebben naast een woning vaak aanvullende ondersteuning nodig. Prestatieafspraken in het kader van de Woningwet geven bij uitstek de mogelijkheid om afspraken over beschikbaarheid en betaalbaarheid van woningen te maken, als ook over leefbaarheid, begeleiding en voorkoming huisuitzetting door inzet van schuldhulp.

Het eerder genoemde Actieprogramma Weer Thuis brengt partijen in de regio samen. De ministeries

---

<sup>8</sup> Third Overview of Housing Exclusion, FEANTSA en Fondation Abbe Pierre, Brussel, maart 2018

van Volkshuisvesting, Welzijn en Sport en Binnenlandse Zaken ondersteunen dit programma en stellen hiervoor middelen beschikbaar. Het Actieprogramma ondersteunt vanuit de diverse branches en op basis van vrijwillige deelname het proces om te komen tot prestatieafspraken, juist met betrekking tot kwetsbare doelgroepen en de uitvoering hiervan. Het is daarmee van toegevoegde

waarde, maar omvat niet alle regio's, noch alle relevante problemen op de woningmarkt en is niet voorschrijvend en daarmee geen afdoende oplossing. Wel zal dit programma een belangrijk onderdeel kunnen vormen binnen het gewenste "Masterplan Sociale Woningbouw", mede omdat het programma zich ook richt op relevante randvoorwaarden als begeleiding, schuldhulpverlening etc. voor deze groep herstarters op de woningmarkt.

- *Wat gaat de minister doen om ervoor te zorgen dat in 2020 alle gemeenten en woningcorporaties afspraken hebben gemaakt over uitstroom uit opvang en beschermd wonen/goede huisvesting met ondersteuning voor deze herstarters.*

### **Voorkom dat mensen met een huis dat verliezen**

Het gewenste Masterplan is onzes inziens noodzakelijk om een substantiële impuls te geven aan de beschikbaarheid van betaalbare, eenpersoonswoningen.

Tenslotte willen we hier wijzen op het feit dat ook het verlies van een woning, vaak door schulden, een groot probleem blijft. We zien dat veel corporaties het aantal huisuitzettingen terugdringen. Dat is een goede ontwikkeling. Echter wij willen pleiten voor een totale stop op huisuitzettingen daar waar het om schulden gaat. Het verlies van een woning betekent een "vrije val" in onze samenleving.

*"<sup>9</sup>Huisuitzettingen vanwege schulden leidt tot schrijnende situaties. Het lost de schulden niet op. Het kost veel geld aan opvang, herhuisvesting en crisiszorg. Uiteindelijk moeten mensen toch weer een woning. Als ze er al één hebben, zorg dan dat ze die kunnen houden. Zet schuldhulp, budgetbeheer in en wat verder nodig is".*

Ook willen we inzetten op het verder voorkomen van huisuitzettingen bij overlast. Bij problemen kan door het eerder inzetten van stevige ondersteuning ook dit verder worden teruggedrongen. Waarom alleen inzetten op begeleiding van de eerder genoemde herstarters, nadat men in een instelling heeft gewoond en zelfstandig gaat wonen en niet deze begeleiding vroegtijdig inzetten om huisuitzetting te voorkomen? Er zijn al voorbeelden waarbij instellingen tijdelijk een huurcontract overnemen van een corporatie en begeleiding verzorgen. Het is van belang verder invulling te geven aan deze vorm van preventie.

- *Hoe denkt de minister het probleem van huisuitzettingen aan te pakken in samenwerking met genoemde partners in de Woonagenda?*

### **Een huis alleen is niet genoeg**

Het realiseren van een woning, "de stenen" alleen, is geen "losstaande ambitie". Veel kwetsbare groepen hebben extra begeleiding en/of zorg nodig. Er is dan ook sprake van een interdepartementale uitdaging wanneer we juist voor de meest kwetsbare huurders oplossingen moeten vinden.

<sup>9</sup> Manifest Een thuis voor Iedereen, Federatie Opvang 2018

Het voorkomen van huisuitzetting en inzetten van schuldhulp wordt al in een deel van de prestatieafspraken meegenomen. Van belang is dat gemeenten inzetten op begeleiding en schuldhulp, zodat corporaties met een gerust hart kwetsbare huurders in een woning kunnen laten

wonen. Dit geldt dus niet alleen bij huisvesting van herstarters (na uitstroom), maar ook bij het behoud van een woning.

In het genoemde Masterplan zal dan ook aandacht moeten zijn voor randvoorwaarden die moeten worden ingevuld, regelgeving die mogelijk moet worden gewijzigd, om het probleem daadwerkelijk adequaat aan te pakken. Dit overstijgt het thema Wonen en daarmee de portefeuille van deze bewindspersoon. Het is dan ook van groot belang dat de problematiek integraal en interdepartementaal wordt aangepakt.

Om aan de breed gedragen visie van commissie Dannenberg verder invulling te bieden, is een integrale aanpak van het woningmarktprobleem aan de orde. Het gaat ook om draagvlak in de wijk. Het is niet meer dan redelijk van alle burgers tolerantie te verwachten. Echter, we zien ook dat dit alleen in alle redelijkheid verwacht kan worden als er ook ondersteuning is. Dat geldt voor elke buurtbewoner, maar zeker voor de meest kwetsbare burgers.

Begeleiding van mensen die net weer zelfstandig wonen, is cruciaal! Voor de betrokken bewoner zelf, maar ook voor de buurt. Dit moet beschikbaar zijn en niet in tijd begrenst, zoals nu vaak het geval is (veel gemeenten hanteren maximaal een half jaar). Daarnaast gaat het ook om schuldhulp, dagbesteding en werk. Het zijn voor deze groep herstarters onmisbare randvoorwaarden om goed te kunnen wonen en functioneren in wijk of buurt. Dat betekent ook een belangrijke rol voor de gemeenten.

Het gaat ook om regels die tot nu een grote blokkade leiden en zorgen voor het verliezen van een huis. Denk aan het niet doorlopen van een uitkering of kort verblijf in detentie, waardoor de uitkering stopt en het huis vaak verloren gaat, met alle negatieve gevolgen van dien; persoonlijke drama's, maar ook zeer hoge maatschappelijke kosten.

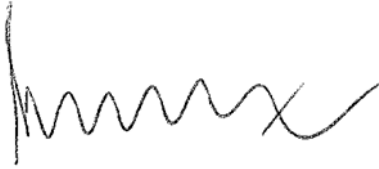
- *Wij roepen de minister op om de uitdaging aan te gaan een Masterplan Sociale Woningbouw te ontwikkelen waarbij ook interdepartementale vraagstukken worden aangepakt en het vraagstuk integraal wordt gezien en daarmee op te treden als coördinerend bewindspersoon.*

Vanzelfsprekend dragen wij graag bij aan de totstandkoming van een dergelijk initiatief. Onze instellingen zijn heel graag bereid om extra inspanningen te leveren om genoemde randvoorwaarden te bieden. Niet voor niets wordt vanuit onze instellingen steeds meer begeleiding ambulante geboden waar mogelijk; in de eigen omgeving. Het is van het grootste belang dat we mensen geven waar ze recht op hebben.

We lichten bovenstaande dan ook graag toe en gaan graag met u in gesprek.

Voor vragen kunt u contact opnemen met Karen van Brunshot, senior beleidsadviseur Federatie Opvang, [k.vanbrunshot@opvang.nl](mailto:k.vanbrunshot@opvang.nl) of (06) 411 82 960.

Met vriendelijke groet,



de heer A.P.B.M. van Tuijn  
voorzitter RIBW Alliantie



de heer drs. J.P. Laurier  
voorzitter Vereniging Federatie Opvang



mevrouw drs. V.J.W.C. Esman-Peeters  
directeur GGZ Nederland