

Vergaderjaar 2014–2015

**32 847**

## **Integrale visie op de woningmarkt**

**Nr. 171**

### **BRIEF VAN DE MINISTER VOOR WONEN EN RIJKSDIENST**

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 11 mei 2015

Met deze brief kom ik tegemoet aan het verzoek van het lid Karabulut (SP) over het bericht dat steeds meer urgente woningzoekenden voorrang krijgen, zoals dat is gedaan in het ordedebat van 15 april 2015 (Handelingen II 2014/15, nr. 76, item 5). Dit naar aanleiding van een bericht van de NOS, waarin wordt aangegeven dat steeds meer urgente woningzoekers voorrang krijgen op andere mensen die wachten op een woning, waardoor de wachtlijsten groeien en de druk op de woningmarkt toe neemt.

De Huisvestingswet biedt de gemeenten een instrumentarium om in te grijpen in de woonruimteverdeling en de samenstelling van de woonruimtevoorraad. Gemeenten kunnen middels een huisvestingsverordening voor de duur van ten hoogste vier jaar regels stellen met betrekking tot woonruimteverdeling van goedkope woonruimte en de samenstelling van de woonruimtevoorraad.

In de Huisvestingswet is bepaald dat mantelzorgers en -ontvangers, personen die in blijf-van-mijn-lijfhuizen verblijven en verblijfsgerechtigden (vergunninghouders) die voor de eerste keer een woning zoeken in ieder geval tot de urgente woningzoekenden moeten behoren. Deze groepen behoren dus in elk geval tot de urgente woningzoekenden.

Gemeenten kunnen overwegen om ook andere categorieën urgent woningzoekenden aan te wijzen bijvoorbeeld woningzoekenden die technisch dakloos zijn, woningzoekenden na een echtscheiding, personen met een ernstige medische indicatie of regiogebonden woningzoekenden. Deze categorieën urgente woningzoekenden worden door de gemeente bepaald en vastgelegd in een door de gemeente op te stellen huisvestingsverordening. In die huisvestingsverordening kan de gemeente ook bepalen dat bij de verlening van huisvestingsvergunningen een of meer daarbij aangewezen categorieën woonruimte, voorrang wordt gegeven aan woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan de woningmarktregio of aan een tot de gemeente behorende kern.

Het ligt voor de hand dat, naarmate de gemeente meer categorieën woningzoekenden als urgent aanmerkt, het aantal overblijvende reguliere woningzoekenden afneemt. In die zin is het signaal dat steeds meer vrijkomende woningen worden toegewezen aan urgent woningzoekenden, mogelijk ook gelegen in de lokale invulling van de taken die gemeenten zien. Het is immers goed mogelijk dat er, met name in de meer gespannen woningmarkten, een toenemende behoefte is nieuwe categorieën van woningzoekenden als urgent aan te wijzen.

Met betrekking tot de huisvesting van vergunninghouders kan ik u melden dat Rijk en gemeenten het Platform Opnieuw Thuis hebben opgericht, met als doel te verkennen welke problemen en oplossingen er zijn op het gebied van de huisvesting van vergunninghouders. In het Platform werken Rijk, gemeenten en andere partijen samen. Momenteel is een bestuursakkoord tussen Rijk, gemeenten en provincies in voorbereiding waarin verdergaande afspraken worden gemaakt over het versnellen van het uitplaatsen van vergunninghouders naar (tijdelijke) woningen in de gemeenten.

Ik wijs er op dat gemeenten in gespannen woningmarkten de verantwoordelijkheid hebben om met een afgewogen huisvestingsverordening de onrechtvaardige en onevenwichtige effecten van schaarste in het woningaanbod te bestrijden. Daarbij dienen zij de belangen van alle groepen woningzoekenden zorgvuldig te wegen, zodat er geen groepen tussen wal en schip vallen. Los hiervan is het in gespannen woningmarkten van groot belang afspraken te maken over toevoegingen aan de woningvoorraad. Op basis van de nieuwe wetgeving voor woningcorporaties, de Woningwet 2015 en het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting, die beide op 1 juli 2015 in werking treden, heeft de gemeente hiervoor meer instrumenten in handen. Gemeenten hebben met de nieuwe Woningwet meer mogelijkheden om middels prestatieafspraken te waarborgen dat er voldoende betaalbare woningen beschikbaar blijven of beschikbaar komen. Gemeenten zouden dit helder en concreet moeten benoemen in hun woonbeleid en daarbij aangeven in hoeverre een bijdrage van de corporatie(s) verwacht wordt. Corporaties zijn gehouden een bijdrage te leveren aan het (sociale) woonbeleid van de gemeente.

Zoals ik in de beantwoording van de schriftelijke Kamervragen van de kamerleden Karabulut en Gesthuizen (beiden SP) heb aangegeven bestaat er geen overzicht van het aantal woningzoekenden. De huidige systemen om woonruimte te verdelen zijn meestal gebaseerd op verschillende modellen. Daardoor is er geen optelsom mogelijk. Daarnaast kan een woningzoekende onder meer in dagbladen en woonkranten zoeken en digitaal onderzoek doen en tevens bij verhuurders informeren. Een van de gevolgen hiervan is dat de klassieke wachtlijst niet meer bestaat. Hoe snel een woningzoekende aan een woning komt is sterk afhankelijk van de eisen die hij stelt en de inspanningen die hij ervoor wenst te leveren. Om die reden bestaat er ook geen overzicht van de aantallen urgente woningzoekenden.

Uit een enquête van de NOS onder een aantal corporaties blijkt dat bij drie kwart van de corporaties de wachttijden gelijk blijven danwel afnemen. Het kwart van de corporaties waarbij de wachttijden wel oplopen geven aan dat dit onder meer komt door het stijgende aantallen urgenten dat moet worden gehuisvest. Deze cijfers kan ik niet bevestigen en helaas zijn er van de enquête geen nadere gegevens beschikbaar zodat nadere duiding van de cijfers ontbreekt. Wel kan er uit de cijfers worden afgeleid dat er van druk op de woningmarkt als gevolg van urgente woningzoekenden in de meerderheid van de gevallen geen sprake is.

Tenslotte wijs ik u erop dat de sociale huurwoningvoorraad is bestemd voor mensen met een laag inkomen en voor specifieke doelgroepen, waaronder de vergunninghouders. De voorraad is in principe groot genoeg om huurders met lage inkomens en andere doelgroepen te huisvesten. Veel sociale huurwoningen worden echter gehuurd door mensen met een hoger inkomen, die niet tot doelgroep behoren. Om dit zogenaamd scheefwonen tegen te gaan is er beleid ontwikkeld dat de doorstroming uit de sociale woningbouw moet stimuleren en de beschikbare voorraad bij voorrang voor de doelgroep van beleid beschikbaar moet houden.

De Minister voor Wonen en Rijksdienst,  
S.A. Blok