

Den Haag, 13 november 2015

Op 14 oktober jl. ontving ik uw brief waarin u mij verzocht te reageren op de brief van de Federatie Opvang, de RIBW Alliantie en GGZ Nederland van 24 september 2015. In deze brief geven de organisaties u hun zorgen mee over problemen op de woningmarkt die de uitstroom uit instellingen volgens hen belemmeren. U verzocht mij om een reactie op deze brief te sturen, uiterlijk een week voorafgaand aan het algemeen overleg Woningcorporaties van 18 november 2015.

In de brief stellen de organisaties dat er vier problemen zijn die de uitstroom uit instellingen op de woningmarkt bemoeilijken. Dit zijn volgens hen een gebrek aan betaalbare en passende woningen, regelgeving die huren door zorgaanbieders van woningcorporaties bemoeilijkt, blokkades bij de toewijzing van woningen door de financiële situatie van potentiële huurders en als laatste een te korte inzet van begeleiding. In deze brief zal ik allereerst aangeven wat de visie van het kabinet op langer zelfstandig wonen is en vervolgens op de vier onderwerpen ingaan.

### **Langer zelfstandig wonen**

Het kabinetsbeleid is er op gericht dat mensen met een zorg en/of ondersteuningsbehoefte, waaronder GGZ cliënten, zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen. Voor GGZ cliënten geldt tevens dat gestreefd wordt meer GGZ cliënten dan voorheen vanuit een intramurale instelling te laten uitstromen naar een zelfstandige woning. Vaak zal het wonen van deze cliënten gepaard gaan met een vorm van zorg en/of ondersteuning. Samenwerking tussen gemeenten, woningcorporaties en zorgaanbieders is hierbij van groot belang. Deze dient vooral plaats te vinden op het lokale en regionale niveau omdat de vraagstukken op dat niveau liggen. Om de samenwerking te stimuleren, hebben de Staatssecretaris van VWS en ik de Transitieagenda Langer Zelfstandig Wonen opgesteld en deze op 4 juni 2014 naar uw Kamer verstuurd (Kamerstuk 32 847, nr. 121). De voortgangsrapportage van de Transitieagenda heeft u op 1 juli jl. ontvangen (Kamerstuk 32 847, nr. 182). Deze voortgangsrapportage staat op de agenda van het AO Huisvesting Doelgroepen van 2 december 2015.

### **Woonruimte voor GGZ cliënten**

Als eerste knelpunt stellen de Federatie Opvang, de RIBW Alliantie en GGZ Nederland dat er niet voldoende betaalbare en geschikte woningen beschikbaar zijn. De organisaties wijzen daarbij vooral op het tekort van kleine eenpersoonswoningen. Mensen die uitstromen uit voorzieningen zijn volgens hen het meest bij dit soort woningen gebaat. Zij vragen of ik ruimte wil bieden voor meer experimentele bouw, her- en verbouw van kantoren en andere complexen, waardoor het volume aan betaalbare en kleine woningen toeneemt.

Zoals ik in mijn brief in reactie op de motie Van der Linde/Monasch van 4 mei jl. (Kamerstuk 32 847, nr. 168) aan de Tweede Kamer heb aangegeven, zie ik nader de mogelijkheden om het aanbod aan betaalbare huurwoningen voor de doelgroep te stimuleren. Op korte termijn zal ik uw Kamer hierover nader informeren. Overigens is voor de realisatie van huisvesting voor GGZ cliënten vooral de samenwerking op het lokale niveau tussen gemeenten, woningcorporaties en zorgaanbieders van

groot belang. In de herziene Woningwet is het maken van prestatieafspraken tussen gemeente, corporatie en huurderorganisaties van nog groter belang geworden dan in het verleden. In de regelgeving zijn verschillende artikelen opgenomen waardoor gemeenten (en huurders) meer bevoegdheden krijgen, meer informatie over de financiële polsstok van corporaties en meer tijd om goede afspraken te maken. Om dit lokale proces te ondersteunen heb ik prioriteiten benoemd en daarmee nadrukkelijk aangegeven waarop dat decentrale beleid zich prioritair zou moeten richten. Eén van deze prioriteiten is wonen en zorg, waar ook GGZ cliënten onder vallen. Dat impliceert dat gemeenten in hun woonbeleid rekening zouden moeten houden met de vraagstukken op het terrein van wonen met zorg. Corporaties dienen in hun bod en in het maken van prestatieafspraken naar redelijkheid bij te dragen aan wat de gemeente in haar woonbeleid heeft vastgelegd. Het Rijk zal de voortgang van de prioriteiten monitoren en vastleggen in de jaarlijks op te stellen Staat van de Volkshuisvesting.

Ten tweede vragen de organisaties of ik in de evaluatie van de verhuurderheffing wil onderzoeken in hoeverre deze heffing een beperkende factor is geweest in het realiseren van aanbod van woningen in het goedkoopste segment. In de evaluatie van de verhuurderheffing, die ik in 2016 aan uw Kamer zal zenden, zal ook worden ingegaan op de ontwikkelingen op de woningmarkt en het aanbod van woningen in het goedkoopste segment. Daarbij zal het overigens wel moeilijk zijn aan te geven welke wijzigingen in het aanbod van woningen te maken hebben met de verhuurderheffing en in welke mate andere factoren een rol spelen.

### **Regelgeving die huren door zorgaanbieders van corporaties bemoeilijkt**

De drie organisaties schrijven dat bij de uitstroom uit een intramurale instelling een tussenstap voor cliënten vaak essentieel is. Dit betekent dat er door instellingen woningen worden gehuurd, vaak van een woningcorporatie, die gekoppeld aan begeleiding beschikbaar worden gesteld aan cliënten. Zij stellen dat deze constructie onder druk staat door de eisen voor de inkomenstoetsing bij toewijzing waaraan de woningcorporaties, maar ook zichzelf als intermediaire verhuurders, gehouden zijn. Ook achten zij het voldoen aan de eisen rond een volledige verantwoording over de toewijzingen lastig uitvoerbaar. De organisaties vragen of ik ervoor kan zorgen dat de inkomenstoets en volledigheidstoets niet stringent worden toegepast indien sprake is van woningtoewijzing bij intermediaire verhuur, bijvoorbeeld ingeval van uitstroom uit intramurale setting.

Ik ken de kritiek op de uitvoeringsaspecten en zie thans samen met onder andere Aedes en de Federatie Opvang welke groepen het hierbij betreft en welke omvang deze problematiek heeft. Op voorhand geef ik daarbij aan dat generieke afschaffing van de regels zich niet goed verhoudt met de eisen over de toewijzing en verantwoording bij de inzet van staatssteun. Per 2016 komen daar de eisen voor de passende toewijzing voor de huurtoeslag bij, die een betere betaalbaarheid voor de laagste inkomensgroepen, waartoe ook de cliënten van de hier betrokken instellingen doorgaans behoren, moeten garanderen. Daar zal bij het zoeken naar een oplossing voor de problemen en een eventuele vereenvoudiging in procedures rekening mee moeten worden gehouden. Verder mag niet uit het oog worden verloren dat van corporaties ook in de bredere zin van de oriëntatie op de kerntaak verwacht mag worden dat zij op de hoogte zijn van het gebruik van hun voorraad. Van de instellingen mag in dit verband ook medewerking worden verwacht om corporaties in staat te stellen zich over de toewijzingen van hun woningen te kunnen verantwoorden. In het komend bestuurlijk overleg Langer zelfstandig

wonen van 17 november a.s. zal ik een aantal opties ter verlichting van de ervaren problemen bij intermediaire verhuur met de aanwezige partijen bespreken. Daarover zal ik u nader informeren.

Ten tweede vragen de organisaties of ik ervoor zorg wil dragen dat de regels met betrekking tot de hiervoor reeds genoemde omklapcontracten zodanig worden gehanteerd dat in dit soort gevallen de huurprijs op het aanvangsniveau gehandhaafd blijft. Ik acht dit in de eerste plaats een kwestie van goede afspraken tussen corporatie en instelling. Het betreft hier immers doorgaans personen met lage tot zeer lage inkomens, soms ook nog met afbetalingsregelingen in verband met schulden. In dit verband zal de passenheidsnorm bij toewijzing aan hier ook een ondersteuning kunnen bieden, want corporaties moeten per 2016 aan huurtoeslagontvangers in 95% van de gevallen een woning onder de aftoppingsgrens toewijzen. Tenslotte kunnen gemeenten in prestatieafspraken over dit onderwerp met de corporaties afspraken maken.

### **Toewijzing woningen geblokkeerd door financiële situatie potentiële huurder**

De Federatie Opvang, de RIBW Alliantie en GGZ Nederland wijzen erop dat als een geschikte woning beschikbaar is, zich problemen kunnen voordoen bij de toewijzing. Dit geldt vooral bij eventuele schulden van de betrokken huurder die soms tot een weigering van de woningcorporatie kan leiden. De organisaties vragen of ik integraal wil kijken naar de relatie tussen wonen en schulden en daarbij te komen tot interdepartementale afspraken.

De problemen rondom schulden en wonen zullen per individu verschillen. Zeker als er sprake is van meervoudige problematiek is een integrale aanpak noodzakelijk. Alleen dan kan tot een duurzame oplossing worden gekomen. Dit vraagt dat de gemeente, woningcorporatie, zorgaanbieder en de potentiële huurder gezamenlijk aan een oplossing werken. Daar moet naar mijn mening de focus liggen, niet op het maken van meer interdepartementale afspraken. Gemeenten zijn verantwoordelijk voor schuldhulpverlening. Vanuit deze verantwoordelijkheid zullen zij samen met de schuldenaar en betrokken partijen een oplossing zoeken voor de financiële problemen van mensen. Nog beter is natuurlijk als schulden, en de daarmee samenhangende gevolgen, vroegtijdig worden gesignaleerd. Daar kunnen woningcorporaties overigens wel een rol bij vervullen.

Ten tweede vragen de organisaties, in aansluiting hierop, of ik wil stimuleren dat gemeenten dit probleem in de woonvisie willen onderkennen zodat schulden geen belemmering zouden zijn bij het krijgen van een woning. Zoals ik hierboven schreef, zijn gemeenten verantwoordelijk voor schuldhulpverlening. Met de herziene Woningwet is de rol van gemeenten op het terrein van volkshuisvesting versterkt. Voor beide beleidsterreinen geldt dat de primaire verantwoordelijkheid bij gemeenten ligt en ik heb er vertrouwen in dat zij zelf de verbinding tussen de beleidsterreinen weten leggen. Ik zie het niet als mijn taak gemeenten daar op te wijzen.

### **Begeleiding vergt tijd, zelfstandig wonen gaat niet vanzelf**

Bij de overgang van een instelling naar zelfstandig wonen is volgens de Federatie Opvang, de RIBW Alliantie en GGZ Nederland begeleiding in onder andere woonvaardigheden en financieel beheer vaak noodzakelijk. Zij schrijven dat een aantal gemeenten een limiet van zes maanden stelt aan de vanuit de Wmo 2015 te verlenen ondersteuning en zij achten deze periode niet afdoende. Zij vragen of ik kan stimuleren dat gemeenten ook

langduriger woonbegeleiding inzetten voor het stabiel huisvesten van kwetsbare groepen en dat samenhang gecreëerd wordt tussen uitvoering van de Wmo 2015 en toewijzing van woningen. Primair wijs ik erop dat de Wmo 2015 valt onder de verantwoordelijkheid van de Staatssecretaris van VWS. Deze wijst erop dat het realiseren van zelfstandig wonen van kwetsbare groepen, zoals GGZ patiënten, om maatwerk en een goede samenwerking op lokaal niveau van gemeenten, woningcorporaties en zorgaanbieders vraagt. Soms zal dit maatwerk er toe leiden dat ondersteuning levenslang nodig is. Vanuit het Ministerie van VWS zal met de genoemde aanbiederskoepels contact worden opgenomen om signalen beter te kunnen duiden, op basis waarvan zo nodig met gemeenten en/of de VNG hierover contact zal worden opgenomen.

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