



Datum

7 december 2021

Kenmerk

BBPZ/MvR/RBos/21-106

Aan

Tweede Kamer der Staten-Generaal
t.a.v. Vaste commissies voor BZK en J&V

Onderwerp

Debat over huisvesting van statushouders

Geachte Kamerleden,

Op 8 december debatteert u over de huisvesting van statushouders. Graag brengen wij vanuit Aedes hiervoor een aantal zaken onder uw aandacht.

Huisvesting bij woningcorporaties

De snelle en passende huisvesting van statushouders is belangrijk voor de integratie en inburgering in onze samenleving. Alle gemeenten hebben naar rato van het aantal inwoners de wettelijke opgave (taakstelling) te zorgen voor de correcte huisvesting van statushouders. In de praktijk krijgen statushouders meestal een sociale huurwoning van een woningcorporatie toegewezen. Hierover worden lokaal afspraken gemaakt. Huisvesting in tussenvoorzieningen of via de hotel-/verblijfsaccommodatieregeling komt in de praktijk nog bijna niet voor.

In 2020 zijn op deze wijze circa 12.000 statushouders gehuisvest bij een woningcorporatie, waarbij de huishoudensgrootte gemiddeld 1,7 was. Dat betekent dus dat er in 2020 zo'n 7.000 woningen naar statushouders zijn gegaan, wat 4,3% van de 163.300 verhuringen van sociale huurwoningen door corporaties in 2020 was. In 2021 verwachten we in totaal zo'n 22.000 statushouders te huisvesten. Dat komt dan neer op circa 13.000 woningen in 2021.

Door de vastlopende woningmarkt daalt het aantal verhuizingen, ook in de sociale huurmarkt. Het [aantal toewijzingen daalt](#) sinds 2015 elk jaar met gemiddeld 6%, al vlakt dat de laatste twee jaar af naar ongeveer 3%. We verwachten dat het aantal toewijzingen in 2021 daardoor zal uitkomen op zo'n 155.000 tot 160.000. Dat betekent dat het percentage woningtoewijzingen aan statushouders in 2021 stijgt naar zo'n 7,5 tot 8,5%.

Ondertussen zien we dat er zowel absoluut als relatief een steeds grotere uitstroom uit instellingen is

en dat er steeds meer andere urgente woningzoekenden zijn. In sommige steden stijgt deze groep al boven de 50%(!). Gewone woningzoekenden komen dus steeds meer in het gedrang; als ze geen urgentie of andere vorm van voorrang hebben, wordt het steeds moeilijker een sociale huurwoning te bemachtigen.

Integrale aanpak huisvesting aandachtsgroepen nodig

De huisvesting van aandachtsgroepen verdient meer politieke aandacht. De Interbestuurlijke Werkgroep versterking beleid Huisvesting Aandachtsgroepen¹ heeft hier uitgebreid onderzoek naar gedaan en is gekomen met een groot aantal aanbevelingen om de huisvesting van aandachtsgroepen integraal op te pakken en gemeenten, woningcorporaties en andere betrokken partijen daar de mogelijkheden toe te bieden. Als er niet een stevig pakket beschikbaar komt, zal de situatie in de wijken verslechteren en de woningmarkt nog verder op slot komen te zitten.

Een van de aanbevelingen is dat er minimaal 30% sociale huur nodig is in alle gemeenten. Wij delen deze aanbeveling van harte, maar zien tegelijkertijd dat het aandeel sociale huur in nieuwbouwplannen lager is. Bovendien zijn het vaak huurwoningen met weliswaar een aanvangshuur (net) onder de liberalisatiegrens van 752 euro, maar met minimum-inkomenseisen en veel bijkomende maandelijkse kosten. Daarbij worden deze woningen meestal niet toegewezen aan aandachtsgroepen. Met deze toevoeging aan de voorraad worden mensen met lage middeninkomens wel geholpen, maar mensen met lage inkomens en uitkeringen en aandachtsgroepen niet. Dit vertroebelt ook de cijfers.

En omdat er steeds minder échte sociale huur gerealiseerd wordt (het aandeel nieuwbouw door woningcorporaties is slechts een fractie van de benodigde minimaal 30%), wordt de druk op de sociale voorraad steeds groter en beconcurreren aandachtsgroepen en urgenten elkaar steeds meer om de schaarse woningen. Dit is een zorgelijke ontwikkeling, die niet in de Nederlandse traditie van de volkshuisvesting past en die we met de grootst mogelijke inspanning dienen te keren.

Wat is er nodig?

- Er dienen snel meer locaties beschikbaar te komen om echte sociale huurwoningen te realiseren voor de doelgroep met lage inkomens. In de Actieagenda wonen spraken we af dat 25% van de nieuwbouw sociale huur dient te zijn die door woningcorporaties wordt gerealiseerd.
- Alle sociale huurwoningen die worden toegevoegd door zowel woningcorporaties als marktpartijen moeten beschikbaar komen voor de doelgroep en daar is een nieuwe, scherpere definitie van sociale huur voor nodig.
- Het snel realiseren van flexwoningen/tussenvoorzieningen kan een goede oplossing zijn, maar ook hiervoor zijn nauwelijks (betaalbare) locaties beschikbaar. Er worden veelbelovende stappen gezet vanuit het rijk om locaties vrij te krijgen van het Rijksvastgoedbedrijf om daar flexwoningen te realiseren, maar dit gaat lang niet snel genoeg.
- Andere barrières: de tijdelijkheid van 10-15 jaar voor flexwoningen maakt een goede business case lastig; RO procedures duren te lang; er is fiscale onduidelijkheid over hoe tijdelijke woningen te behandelen en er zijn diverse gemeenten die niet of onvoldoende meewerken aan de benodigde huisvesting.

¹ Zie rapport 'Een thuis voor iedereen' over huisvesting van aandachtsgroepen: <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2021/07/08/een-thuis-voor-iedereen>

Mocht u vragen hebben of nadere informatie willen, neemt u dan gerust contact op met mijn collega Richard Bos, via r.bos@aedes.nl of op 06-51926072.

Met vriendelijke groet
Aedes vereniging van woningcorporaties

Martin van Rijn
voorzitter