

Vergaderjaar 2020–2021

32 847

Integrale visie op de woningmarkt

Nr. 720

BRIEF VAN DE MINISTER VAN BINNENLANDSE ZAKEN EN KONINKRIJKSRELATIES

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 15 februari 2021

In deze bijzondere tijd brengen we steeds meer tijd door in en rond ons huis. Fijn wonen in een fijne omgeving is daarom des te meer van belang. In sommige gebieden is een goede woonkwaliteit en -omgeving echter niet vanzelfsprekend. Het kabinet heeft daarom 450 miljoen euro beschikbaar gesteld via het Volkshuisvestingsfonds¹ om te investeren in het verbeteren van de woonkwaliteit en leefomgeving in kwetsbare gebieden om zo te komen tot een duurzame en veilige woonomgeving. In deze brief schets ik de contouren van het Volkshuisvestingsfonds.

Toekomstbestendige woningvoorraad en woonomgeving

De woningmarkt kent grote krapte door de toegenomen vraag naar woningen en snel stijgende huizenprijzen. Starters, mensen met een middeninkomen en verschillende kwetsbare groepen hebben in grote delen van Nederland moeite met het vinden van een geschikte en betaalbare woning, of dat nu huren of kopen is. In sommige gebieden speelt echter ook een andere werkelijkheid. Daar is sprake van dreigende hardnekkige leegstand, een kwalitatief slechte woningvoorraad, een concentratie van kwetsbare huishoudens en beperkte investeringskracht van gemeenten en huiseigenaren om dit tegen te gaan. Daar spelen andere uitdagingen, zoals verslechtering van de leefbaarheid en een afnemend veiligheidsgevoel.

Het kabinet heeft de afgelopen jaren volop ingezet om te komen tot een toekomstbestendige woningvoorraad en woonomgeving. Door het bouwen, behouden en eerlijker verdelen van betaalbare woningen te stimuleren. En met bijzondere aandacht voor kwetsbare groepen en gebieden. Dit komt allemaal samen in het Volkshuisvestingsfonds. Het kabinet heeft bijna een half miljard euro beschikbaar gesteld voor een gezonde woningvoorraad.

¹ Het betreft geen begrotingsfonds als bedoeld in de Comptabiliteitswet 2016.

Met het Volkshuisvestingsfonds dragen we bij aan de herstructurering van het slechtste deel van de (particuliere) woningvoorraad in de meest kwetsbare gebieden. Om zo te komen tot een prettigere woonomgeving, meer vitale wijken, het behalen van klimaatdoelstellingen en een lagere energierekening voor bewoners. Het instrument is toegankelijk voor alle gemeenten met kwetsbare gebieden. De 16 stedelijke vernieuwingsgebieden² en 13 krimp- en grensregio's³ krijgen prioriteit, omdat met name daar de leefbaarheid onder druk staat. Zo kan met beperkte middelen een grotere slag worden gemaakt. In het vervolg van deze brief ga ik in op de noodzaak en contouren van dit instrument.

Noodzaak van het Volkshuisvestingsfonds

In verschillende gebieden staat de leefbaarheid steeds verder onder druk. De kwetsbaarste gebieden hebben vaak een combinatie aan complexe opgaven: in het ene gebied leidt een tekort aan betaalbare woningen tot excessen met malafide verhuur en slechte woonkwaliteit gekoppeld aan criminaliteitsproblematiek, terwijl in het andere gebied een overschot aan woningen (op termijn) en beperkte investeringscapaciteit van particulieren leidt tot verloedering, verminderde draagkracht voor maatschappelijke voorzieningen en achterblijvende verduurzaming van woningen. Wat deze gebieden gemeen hebben is dat er sprake is van een *kwalitatieve en kwantitatieve mismatch in de woningvoorraad*.

De *kwalitatieve mismatch* heeft betrekking op de staat van (individuele) woningen. Huishoudens in deze gebieden hebben vaak een laag inkomen en een zwakke vermogenspositie, waardoor ze moeilijk of geen toegang krijgen tot financieringsmogelijkheden. Ook private verhuurders en woningcorporaties hebben in sommige regio's onvoldoende financiële draagkracht om de kwaliteit van hun woningportefeuille aan te pakken. Dit leidt tot het uitstellen van onderhoud en lange termijninvesteringen in woningen, met verpaupering en ongezonde woonsituaties tot gevolg. Denk bijvoorbeeld aan schimmelproblematiek of achterblijvende investeringen in het isoleren of verduurzamen van woningen. Deze kwalitatief slechte voorraad kan zonder (financiële) ondersteuning niet aangepakt worden, waardoor woningen en de leefomgeving steeds verder achteruitgaan. In de grens- en krimpregio's komt daar bovenop dat de benodigde investering in de woning onevenredig hoog is ten opzichte van de woningwaarde. Voor een verbetering van de leefomgeving zijn naast ingrepen in woningen ook noodzakelijke ingrepen in de openbare ruimte nodig.

De *kwantitatieve mismatch* gaat over de woningvoorraad in relatie tot de inwoners van een gebied. Allereerst is in kwetsbare gebieden vaak sprake van een concentratie van goedkope woningen die worden bewoond door kwetsbare huishoudens met een laag inkomen. Door deze concentratie te veranderen door de woningvoorraad te differentiëren, kan de negatieve spiraal in wijken doorbroken worden. Ten tweede speelt het verschil tussen het aantal woningen en het aantal huishoudens in een gebied een rol. Die mismatch kan zich zowel uiten in een structureel overschot als een structureel tekort. In gebieden waar al meerdere jaren een overschot aan woningen is (met name in grens- en krimpregio's) kan door een daling

² Amsterdam Zuidoost, Amsterdam Nieuw-West, Lelystad Oost, Zaandam Oost, Schiedam Nieuwland-Oost, Rotterdam-Zuid, Den Haag Zuid-West, Utrecht Overvecht, Nieuwegein Centrale-As, Groningen Noord, Eindhoven Woensel Zuid, Arnhem Oost, Tilburg Noord-West, Breda Noord, Leeuwarden Centrum-Oost, Heerlen-Noord.

³ Eemsdelta, Oost-Groningen, Het Hogeland, Parkstad Limburg, Midden-Limburg, Maastricht-Mergelland, Westelijke Mijnstreek, Zeeuws-Vlaanderen, Achterhoek, Noordoost Friesland, Zuid- en Oost Drenthe, Twente, Noord-Limburg.

van het aantal huishoudens op termijn structurele leegstand ontstaan. Dit zet de leefbaarheid onder druk, omdat leegstand de vitaliteit en dynamiek in buurten vermindert en daardoor leidt tot verpaupering en verloedering van wijken. In gebieden met een structureel tekort (met name in de stedelijke vernieuwingsgebieden) kan schaarste juist leiden tot excessen zoals malafide verhuurderschap, ondeugdelijke huisvesting van huurders en arbeidsmigranten, en het ontbreken van prikkels voor (private) verhuurders om woningen te verbeteren, omdat deze toch wel worden verhuurd.

Contouren van het Volkshuisvestingsfonds

Het Volkshuisvestingsfonds heeft als doel om bij te dragen aan het *verbeteren van de woonkwaliteit en leefbaarheid in een duurzame en veilige woonomgeving*. Door middel van herstructurering en noodzakelijke ingrepen in de openbare ruimte wil ik komen tot een woningaanbod in kwetsbare gebieden dat beter past bij de woonbehoefte, met een gedifferentieerd woonmilieu en een gedifferentieerde samenstelling (prijs, eigendomssituatie, type). Zo komen we tot meer vitale gebieden en regio's.

Onder het *verbeteren van de woonkwaliteit* versta ik ingrepen die de kwalitatieve aspecten van de woning aanpakken. Met de focus op grootschalige ingrepen met een combinatie van verduurzaming en structurele woningverbeteringen door intensieve renovatie of, indien dit meerwaarde heeft, het vervangen van woningen door sloop-nieuwbouw. De aanpak van particuliere woningen heeft daarbij bijzondere aandacht, omdat dit het moeilijkst te bereiken deel van de voorraad blijkt te zijn, terwijl de kwalitatieve slag die gemaakt moet worden ook het grootste is in de particuliere voorraad. Daarom is het van belang dat alle aanvragen van gemeenten voor een Rijksbijdrage (ook) de aanpak van particuliere woningen bevatten. Woningcorporaties spelen een belangrijke rol in de realisatie van de plannen.

Onder het *verbeteren van de leefbaarheid* vallen ingrepen die de kwantitatieve mismatch in de woningvoorraad aanpakken. De scope van dit instrument richt zich op de fysieke kant van de leefbaarheid, oftewel het doorbreken van het eenzijdige woningaanbod. Met een Rijksbijdrage kunnen gemeenten, in nauwe samenwerking met woningcorporaties en andere partners, maatregelen treffen gericht op sloop-nieuwbouw en transformatie. Hiermee kunnen zij werken aan een gedifferentieerde woningvoorraad en het versterken van de maatschappelijke veerkracht van gebieden. In sommige gebieden zal dit betekenen dat er meer woningen worden toegevoegd in het (middel)dure segment en dat deze voor een deel in de plaats komen van verouderde en goedkope woningen. In andere gebieden betekent dit dat de woningvoorraad structureel wordt verdund, om woningoverschot (op termijn) te voorkomen.

Een *duurzame en veilige woonomgeving* is randvoorwaardelijk om te komen tot een verbetering van de woonkwaliteit en leefomgeving. De herstructurering van woningen leidt op verschillende manieren tot een duurzamere woningvoorraad. Bij sloop-nieuwbouw zorgt de geldende bouwregelgeving automatisch voor duurzame nieuwbouwwoningen, maar gemeenten kunnen het fonds ook inzetten om de bestaande woningen te verduurzamen middels renovatie. Dit draagt bij aan de klimaatdoelstellingen, duurzamere woningen en meer wooncomfort, een lagere energierekening voor de (eigenaar) bewoners en een verduurzamingsslag in de meest kwetsbare gebieden. Ook noodzakelijke ingrepen in de openbare ruimte kunnen gefinancierd worden met een Rijksbijdrage, zoals de vergroening van de omgeving en fysieke maatregelen om het

veiligheidsgevoel te vergroten. Zo wordt ook verbetering van de bredere leefomgeving meegenomen in het Volkshuisvestingsfonds.

Gemeenten hebben het voortouw bij het indienen van voorstellen voor het Volkshuisvestingsfonds. Zij geven zo sturing aan de gewenste ontwikkeling van kwetsbare gebieden. Om die ontwikkeling mogelijk te maken zijn verschillende partners nodig, waarbij woningcorporaties veelal de belangrijkste zijn. Vanwege financieringstekorten zijn ingrijpende herstructureringsprojecten in de bestaande woningvoorraad kwetsbaar voor uit- en afstel. Gemeenten, woningcorporaties en particuliere eigenaren in deze gebieden zijn vaak niet in staat om de volledige investeringsopgave voor hun rekening te nemen. Met het Volkshuisvestingsfonds kunnen gemeenten een specifieke uitkering krijgen om de financiering rond te krijgen. Zo slaan we de handen ineen om een belangrijke stap te zetten voor een prettigere woonomgeving in de meest kwetsbare gebieden.

De inzet van middelen uit het Volkshuisvestingsfonds richt zich primair op het aanpakken van de particuliere voorraad. Juist in de particuliere voorraad ontbreken vaak de middelen en/of de wil om de benodigde investeringen te doen. Ik ben daarbij nadrukkelijk op zoek naar synergie met de aanpak van corporatiebezit. Woningcorporaties spelen een belangrijke rol voor het succes van het Volkshuisvestingsfonds, omdat zij de uitvoeringskracht hebben om grootschalige projecten op te pakken en omdat zij met gelijktijdige investeringen in hun eigen bezit schaal kunnen realiseren. Zo zijn woningcorporaties gebaat bij het aanpakken van particulier bezit, omdat hierdoor gespikkeld bezit in een appartementencomplex effectiever aangepakt kan worden en bij rijtjeswoningen niet om particuliere woningen heen gewerkt hoeft te worden.

Met deze opzet werkt het Volkshuisvestingsfonds als vliegwielen om de kwetsbare gebieden vooruit te helpen. Met het Volkshuisvestingsfonds draag ik bij aan het verbeteren van de «stenen» en stimuleer ik gemeenten en andere maatschappelijke partners om ook de sociale kant van de leefomgeving te verbeteren. Zodat naast het versterken van de leefbaarheid, verduurzaming en veiligheid door woningen te herstructureren, ook basisvoorzieningen zoals een supermarkt, school of bibliotheek overreid worden gehouden in die gebieden.

Vervolgproces

Op dit moment wordt de ministeriele regeling, die ten grondslag ligt aan de specifieke uitkeringen aan gemeenten, geconsulteerd. Ondertussen spreek ik diverse gemeenten en corporaties en andere maatschappelijke organisaties over de opzet van het Volkshuisvestingsfonds, om draagvlak te creëren en te borgen dat het instrument echt werkt. Na de consultatie informeer ik uw Kamer over de definitieve regeling, waaronder het beoordelingsproces. Ik ben voornemens om het loket voor aanvragen voor een Rijksbijdrage nog voor de zomer te openen en specifieke uitkeringen toe te kennen.

Naast de ministeriele regeling werk ik ook aan flankerend beleid bij deze regeling. Zo acht ik het van belang om gemeenten te ondersteunen bij het ontwerpen van lokale programma's voor een verbetering van de leefbaarheid al dan niet via herstructurering. Ook wil ik met name de 16 stedelijke vernieuwingsgebieden en 13 grens- en krimpregio's onafhankelijke, professionele ondersteuning bieden om te komen tot goede aanvragen voor een Rijksbijdrage. De gemeenten in deze gebieden krijgen de mogelijkheid van extra onafhankelijke ondersteuning, omdat in deze gebieden de problematiek het meest urgent is en omdat deze gebieden

aanvullende (ambtelijke) capaciteit nodig hebben om in te zetten voor de projecten en het aanvraagproces. Ik bekijk daarnaast of andere flankerende beleidsprogramma's nodig zijn om met de middelen van het Volkshuisvestingsfonds een zo groot mogelijke impact te kunnen realiseren in kwetsbare gebieden.

Met het Volkshuisvestingsfonds wordt de slagkracht van gemeenten versterkt om de negatieve spiraal in kwetsbare gebieden te doorbreken. Daarmee wordt een belangrijke bijdrage geleverd aan een toekomstbestendige woningvoorraad en woonomgeving in kwetsbare gebieden.

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,
K.H. Ollongren