

Vergaderjaar 2019–2020

32 847

Integrale visie op de woningmarkt

Nr. 653

BRIEF VAN DE MINISTER VAN BINNENLANDSE ZAKEN EN KONINKRIJKSRELATIES

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 15 juni 2020

Deze Staat van de Woningmarkt komt uit in een periode met een historisch hoog woningtekort en een recessie als gevolg van corona. De grote vraag naar woningen en de verwachte groei van de bevolking vragen er om dat alle partijen zich in blijven zetten om de woningbouw door te laten gaan, juist tijdens deze crisis. Deze gezamenlijke inzet om door te bouwen is bovendien economisch van groot belang.

De uitdaging is daarom om de komende jaren gezamenlijk te zorgen dat de woningbouwproductie op gang blijft en zelfs wordt verhoogd. Uitbreiding van de woningvoorraad is nodig om de kansen voor onder meer starters te verbeteren. Om de oploop van het woningtekort om te buigen zullen in de periode 2020 tot 2030 845 duizend woningen gebouwd moeten worden. Juist in een economische crisis moet daarnaast oog worden gehouden voor de betaalbaarheid van het wonen.

Woningbouw

In 2019 werden 71.500 nieuwbouwwoningen gerealiseerd, het hoogste aantal sinds de kredietcrisis. Naar schatting zijn daar nog ongeveer 10.000 woningen bijgekomen door transformatie van bestaande gebouwen naar woningen. In totaal komen we dan boven de 80 duizend uit, ruim boven de doelstelling van 75 duizend woningen. Tot aan de uitbraak van de coronacrisis lag de bouw goed op koers: in het eerste kwartaal van 2020 werden er 16.500 nieuwe woningen gerealiseerd, 10 procent meer dan in dezelfde periode vorig jaar. De orderportefeuille voor nieuwbouwprojecten is recent echter afgenomen. Als gevolg van de gedragsregels wordt de bouwsector nu geconfronteerd met minder vraag naar renovatie en onderhoud van woningen. Vanwege de daling in het aantal afgegeven

bouwvergunningen verwachten het Economisch Instituut voor de Bouw¹ en ABF Research in 2021 een terugval in de woningproductie.

Het woningtekort bedraagt in 2020 331 duizend woningen (4,2% van de woningvoorraad) en zal volgens de jongste huishoudensprognose – die nog dateert van voor de coronacrisis – mede door de terugval in de nieuwbouw tot 2025 verder oplopen. Om de oploop van het woningtekort om te buigen zullen in de periode 2020 tot 2030 845 duizend woningen gebouwd moeten worden. Het woningtekort in 2030 komt daarmee op 3,7%. Vanaf 2030 wordt een afname van het woningtekort tot 2% in 2035 verwacht.

De nieuwe monitor Plancapaciteit laat zien dat gemeenten de plancapaciteit hebben verhoogd. De netto plancapaciteit (nieuwbouw minus sloopplannen), wordt in de periode 2020–2030 op basis van de meest recente inventarisaties door provincies op 837 duizend woningen geschat. De praktijk leert echter dat plannen gedurende het voorbereidingsproces nogal eens vertraging oplopen of dat het aantal woningen in een plan vermindert. Een zekere overmaat aan plannen is daarom wenselijk. Het aantal woningen in harde plannen bedraagt momenteel minimaal 356 duizend en dekt minder dan de helft van de woningbouwopgave in de periode tot 2030. Daarom is belangrijk dat extra plancapaciteit wordt ontwikkeld.

Uit de vergelijking van de woningbehoefte met de actuele plancapaciteit blijkt dat in een deel van Nederland voldoende plannen klaarliggen om de gewenste woningbouwproductie te kunnen behalen. In andere delen van Nederland moet de plancapaciteit nog worden uitgebreid. Dit betreft met name de Randstedelijke provincies. Hiervoor zijn de verstedelijkingsstrategieën belangrijk omdat daarin locaties worden benoemd waar extra woningen gerealiseerd moeten gaan worden. De planning is dat eind 2020 de verstedelijkingsstrategieën klaar zijn.

Een plan is nog geen gebouwde woning. Eerst moeten er belemmeringen weggenomen worden, onderhandelingen doorlopen worden en wettelijke procedures gevolgd worden. Wat precies bij welk plan nodig is, zoek ik op dit moment uit in samenwerking met de medeoverheden. Met de gedeputeerden Wonen heb ik afgesproken gezamenlijk regie te voeren op de woningbouw. Hierbij blijven provincies en gemeenten verantwoordelijk en zorgen we er gezamenlijk voor dat de gewenste resultaten geboekt worden. Provincies organiseren in samenwerking met BZK in het gehele land werkconferenties. Het doel van deze werkconferenties is om te analyseren waar de plancapaciteit moet worden uitgebreid en op welke locaties er meer of sneller woningen kunnen worden gebouwd. Waar nodig wordt ook bezien welke nieuwe locaties geschikt zijn voor woningbouw, ook passend bij het omgevingsbeleid. De uitkomsten hiervan bespreek ik na de zomer in bestuurlijke overleggen, waarna ik de Kamer zal informeren. In de tussentijd werk ik samen met de medeoverheden, marktpartijen en woningcorporaties eraan om de bestaande woningbouwplannen zo snel mogelijk te kunnen realiseren. In de brieven «Versnellen aanpak woningtekort» (Kamerstuk 32 847, nr. 612) en «Regie en keuzes in het Nationale Omgevingsbeleid» (Kamerstuk 34 682, nr. 48) heb ik de huidige, verstevigde aanpak uitgebreid uiteengezet.

Voortgang Nationale Woonagenda en Woondeals

Zoals ik heb aangegeven zet ik in op samenwerking met de medeoverheden en de spelers op de woningmarkt. Voorbeelden van deze samen-

¹ EIB Crisis en crisismaatregelen in de bouw, juni 2020.

werkingen zijn de Nationale woonagenda en de Woondeals. In het voorjaar van 2019 heb ik met de regio's waar de grootste opgave rondom wonen en bouwen ligt een woondeal gesloten. Dit voorjaar is daar nog een laatste woondeal met de regio Arnhem/Nijmegen bij gekomen (Kamerstuk 32 847, nr. 636). In het eerste jaar na ondertekening hebben we als Rijk en regio's goede stappen gezet in het realiseren van de gemaakte afspraken. Maar de toegevoegde waarde van de woondeals zit ook in de intensievere betrokkenheid van Rijk, provincies en gemeenten met elkaar. Dit draagt bij aan de respons van rijksbeleid op veranderende omstandigheden rondom zaken als stikstof en corona en zorgt voor een betere aansluiting van maatregelen op de regionale behoefte. Ook de afspraken met Aedes en VNG over de bouw van 80 duizend sociale huurwoningen met aftrek op de verhuurderheffing dragen bij aan het realiseren van de regionale opgaven. In de bijlagen bij deze brief ga ik in op de voortgang van de Nationale Woonagenda². Ik zal uw Kamer de voortgangsrapportage Woondeals zo snel mogelijk nazenden, ik verwacht dat dat nog voor het aankomend reces zal zijn.

Regionale verschillen op de woningmarkt

De uitdagingen op de woningmarkt verschillen per regio. Naast grote woningtekorten in gespannen regio's kunnen een aantal regio's worden geconfronteerd met daling van het aantal huishoudens wat op termijn tot een overschot aan woningen leidt. Uit onderzoek van RIGO Research³ blijkt dat in de regio's waar een daling van het aantal huishoudens verwacht wordt een extra en andersoortige opgave ligt dan in de rest van Nederland. De verduurzamingsopgave zal in deze regio's meer kosten met zich meebrengen omdat de energetische kwaliteit als gevolg van een oudere voorraad op een lager niveau ligt. Al deze regio's tezamen kennen tot 2040 een woningoverschot van rond de 25.000 woningen⁴. Dit overschot ontstaat voornamelijk in de regio's in Limburg en Groningen. Het Rijk heeft middels de Regio Envelop (Kamerstuk 29 697, nr. 72) een eerste impuls gegeven aan het oplossen van de woningmarktproblemen in meerdere regio's, waaronder Oost-Groningen, Achterhoek, Oost-Drenthe, Parkstad-Limburg en Zeeuws-Vlaanderen. In de gesprekken met de provincies in het kader van de versnelling van de woningbouw en herstructureringsopgave in de regio's waar een daling van het aantal huishoudens verwacht wordt worden de uitkomsten van het hiervoor genoemde onderzoek ook meegenomen.

Betaalbaarheid in tijden van corona voor kopers en huurders

Juist in een economische crisis is niet alleen de beschikbaarheid maar ook betaalbaarheid van woningen belangrijk. In deze onzekere tijden heeft het kabinet verschillende maatregelen genomen om het inkomen van huishoudens zoveel mogelijk te behouden.

Door de coronacrisis kunnen starters op de koopmarkt te maken krijgen met onzekerheid over hun inkomen, waardoor hun kansen op een koopwoning afnemen. Daarbij is het door de aanhoudende groei van de woningprijzen al moeilijker geworden voor starters om een woning te kopen. Sinds 2013 is het aantal verkochte woningen aan koopstarters als percentage van de totale woningverkoop aan huishoudens gedaald van 48% naar 32% in 2019, omdat het herstel van de koopmarkt vanaf 2013 vooral voor rekening kwam van de doorstromers. De woningprijzen en de gemiddelde hypotheeksom zijn de afgelopen jaren harder gestegen dan

² Raadpleegbaar via www.tweedekamer.nl.

³ RIGO 2020, Woningmarktproblemen in krimpregio's tot 2040.

⁴ ABF, Primos prognose 2020.

de inkomens. Als gevolg daarvan lenen kopers meer in verhouding tot hun inkomen.

Met hypotheekverstrekkers heb ik afgesproken dat zij coulant omgaan met eigenaren met betalingsproblemen in tijden van corona.

Met verhuurderorganisaties heb ik afspraken gemaakt over het toepassen van maatwerkoplossingen bij huurders die in de betalingsproblemen komen door deze crisis. In mijn brieven van 20 mei en 5 juni jl. aan de Eerste Kamer⁵, waarvan uw Kamer een afschrift heeft ontvangen, heb ik toegelicht welke maatregelen ik neem om huurders die door de coronacrisis in betalingsproblemen zijn geraakt, bij te staan.

Ten slotte

Een van de onderzoeken die ik u met deze Staat van de woningmarkt aanbied, is de monitor naar de bouw van flexibele en tijdelijke woningen voor studenten, dak- en thuislozen, arbeidsmigranten en andere spoedzoekers. Het onderzoek maakt duidelijk dat er een sterke groei te verwachten is van de productie van flexwoningen in 2020. Dit onderzoek is echter vlak voor het uitbreken van de coronacrisis uitgevoerd, dus het is goed om vinger aan de pols te houden. Daarom zal ik u in het najaar een uitgebreidere brief sturen over de voortgang van de Stimuleringsaanpak Flexwonen en daarbij ook in gaan op de nog openstaande moties

Sinds 2016 rapporteerde het Kabinet over de corporatiesector in de Staat van de Volkshuisvesting. Met ingang van 2020 vervalt de Staat van de Volkshuisvesting. In plaats daarvan heb ik de Staat van de Corporatiesector, opgesteld door de Autoriteit woningcorporaties, in januari aan uw Kamer gezonden (Kamerstuk 29 453, nr. 513). Dit heeft tot gevolg dat ik u over specifieke onderwerpen separaat zal informeren. Ik zal u na de zomer per brief de resultaten van de Huurenquête naar de huurstijging per 1 juli 2020 en de CBS-monitor over het gebruik van tijdelijke huurcontracten doen toekomen. Over de opgaven en middelen van de corporatiesector (Kamerstuk 35 000 VII, nr. 52) en Indicatieve bestedingsruimte Woningcorporaties (IBW) zal de Tweede Kamer voor de zomer apart worden geïnformeerd.

In de bijlage bij deze brief ga ik in op enkele moties en toezeggingen.

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

⁵ Kamerstuk 35 431, D.

Ieder half jaar informeer ik u over de voortgang van de Nationale Woonagenda. Zeker in deze tijden van toenemende (economische) onzekerheid vind ik het belangrijk om snel te kunnen schakelen met alle sectorpartijen en de medeoverheden. Bij deze overleggen over wonen en bouwen zijn alle sectorpartijen vanuit de Nationale woonagenda en de medeoverheden vertegenwoordigd. Ik heb de afgelopen periode gesproken met deze partijen, aangevuld met de Nederlandse Vereniging van Banken en de stichting Nationale Hypotheekgarantie om ook de ontwikkelingen aan de hypotheekkant van de woningmarkt scherp in beeld te hebben. In deze overleggen heb ik gevraagd welke knelpunten zij nu al ervaren, wat er voor de langere termijn nodig is om de woningmarkt naar behoren te laten functioneren. Dit heeft geleid tot verschillende concrete acties en gezamenlijke maatregelen.

Het gaat dan om korte termijn zaken zoals het laten doorgaan van huidige werkzaamheden en duidelijkheid te verschaffen dat er op de huur en de koopmarkt geen sprake zal zijn van huissuitzettingen. Hiervoor hebben de partijen op zowel de huur- als de koopmarkt een statement naar buiten gebracht om te voorkomen dat mensen op straat belanden en maatwerk te bieden waar dat nodig is. Ook de spoedwet voor het verlengen van tijdelijke huurcontracten is hier een voorbeeld van. Tevens zijn lange termijnvraagstukken als hoe houden we tijdens een economische neergang voldoende personeel, plancapaciteit en bouwprojecten houden aan deze tafel besproken. Met deze partijen is onder andere de gemeenschappelijke verklaring samen doorbouwen tot stand gekomen. Vanuit deze gedeelde urgentie heb ik recent een pakket aan maatregelen aangekondigd om doorbouwen te ondersteunen vanuit het Rijk.

Op de voortgang van de Woningbouw ben ik in het voorgaande van deze brief ingegaan. Over de overige acties doe ik hieronder verslag.

Onlangs heb ik een pakket aan maatregelen aangekondigd om de betaalbaarheid voor starters en middeninkomens te verbeteren. Het betreft een maximering van de jaarlijkse huurprijstijging in de vrije sector, transparantie over de totstandkoming van de aanvangshuurprijs en het mogelijk maken van tijdelijke huurcontracten voor een langere periode. Ook introduceer ik voor gemeenten een opkoopbescherming om betaalbare koopwoningen te behouden. Hiermee geef ik uitvoering aan afspraken die in woonagenda zijn gemaakt rondom middenhuur.

Tevens heb ik uitvoering gegeven aan de motie van het lid Beckerman die vroeg om binnen de Nationale Woonagenda expliciet aandacht te hebben voor het terugdringen van dakloosheid (Kamerstuk 27 926, nr. 299). Op 3 juni jl. bent u geïnformeerd (Kamerstuk 29 325, nr. 120) over een brede aanpak voor het terugdringen van dak- en thuisloosheid, waarbij ook aandacht is voor de preventie van dakloosheid en het voorkomen van huissuitzettingen vanwege huurachterstanden. Het kabinet stelt tot en met 2021 een extra financiële impuls van 200 mln. euro ter beschikking aan gemeenten voor de uitvoering van regionale plannen van aanpak, gericht op het terugdringen van dak- en thuisloosheid. Tevens heeft het kabinet 50 mln. euro beschikbaar gesteld voor de bouw van huisvesting voor kwetsbare doelgroepen, waaronder dak- en thuislozen.

Daarnaast heb ik de vraag vanuit de Woonagenda opgepakt welke mogelijkheden er zijn om de conjunctuurgevoeligheid van de bouwsector aan te pakken. Ik heb u onlangs een analyse toegestuurd over de cycliciteit van de woningmarkt die is opgesteld door een interdepartementale werkgroep samen met De Nederlandsche Bank. Ook heb ik u geïnformeerd over mogelijke beleidsmaatregelen om de cycliciteit te beperken.

Vervolg

De komende tijd blijf ik in gesprek met de medeoverheden en sectorpartijen over de stand van zaken op de woningmarkt, zodat we snel kunnen handelen als dat nodig is. Juist in deze tijd is het belangrijk om elkaar goed op de hoogte te houden en te bekijken hoe we samen actie kunnen ondernemen wanneer nodig. Ik zal u over de voortgang einde van dit jaar opnieuw informeren.

Overzicht moties en toezeggingen

Moties ouderenbonden (leden Ronnes en Krol)

In 2018 werd de motie van het lid Ronnes aangenomen, die de regering verzoekt in overleg te treden met ouderenorganisaties zoals KBO-PCOB, ANBO en KBO-Brabant om mogelijkheden te bespreken hoe deze groep senioren bereikt kan worden en gewezen kan worden op het recht op huurtoeslag (Kamerstuk 27 926, nr. 295). Tevens werd de motie van het lid Krol aangenomen die de regering verzoekt om een voorlichtingscampagne te starten, gericht op ouderen en hun verzorgers, om hen te wijzen op hun mogelijke recht op zorg- en huurtoeslag (Kamerstuk 27 926, nr. 300).

De ouderenbonden zijn afgelopen tijd actief benaderd om te bekijken of zij, via hun eigen kanalen, aandacht zouden kunnen besteden aan (het aanvragen van) huurtoeslag zodat de (ouderen)huishoudens die daarop een beroep zouden kunnen doen hierover meer worden geïnformeerd. De bonden hebben via hun eigen kanalen aandacht besteed aan de huurtoeslag, ook over recente wijzigingen in deze regeling. Er is afgesproken met de ouderenbonden dat zij op de hoogte worden gehouden van (toekomstige) wijzigingen in de huurtoeslag zodat zij ouderen hiervan gericht op de hoogte kunnen stellen.

Motie Toegankelijk wonen voor kwetsbare groepen (leden Smeulders en Van Eijs)

In 2018 werd de motie van de leden Smeulders en Van Eijs aangenomen (Kamerstuk 32 847, nr. 413) met het verzoek aan de regering om gemeenten te stimuleren bij het maken van prestatieafspraken met corporaties expliciet aandacht te besteden aan verschillende vormen van toegankelijk wonen. Mensen met autisme worden in de overwegingen bij de motie specifiek als groep benoemd. Rigo heeft in opdracht van BZK onderzoek gedaan naar de inhoud van prestatie-overeenkomsten. Uit het onderzoek Afspraken over fysieke toegankelijkheid dat bij deze brief wordt meegestuurd komt naar voren dat nagenoeg overal prestatieovereenkomsten gesloten zijn of worden m.b.t. tot 2020 (op 8 gemeenten na). In 97% van de onderzochte prestatieovereenkomsten staan afspraken over toegankelijkheid, kwetsbare bewoners of specifieke woonvormen. Vooropgesteld kan worden dat in de geanalyseerde prestatieovereenkomsten relatief veel aandacht uitgaat naar het langer zelfstandig thuis wonen van ouderen en de daarmee veranderde woonwensen en woonbehoefte van ouderen. Ook wordt het belang van voldoende toegankelijke, levensloopbestendige woningen in veel overeenkomsten onderstreept. Partijen zijn nadrukkelijk met dit onderwerp bezig: door aanpassingen in de bestaande voorraad en door het stellen van toegankelijkheidseisen aan nieuwbouw, door informatievoorziening voor ouderen met een verhuwswens of een aanpassingswens. Daarnaast wordt er veel kennis verzameld en gedeeld tussen partijen op dit onderwerp. Over mensen met een specifieke beperking, waaronder autisme, komt veel minder voor in de prestatieafspraken. In de praktijk gebeurt vaak al veel in

de huisvesting voor verschillende kwetsbare groepen, zonder dat het in de prestatieovereenkomsten aan de orde komt. In de ene gemeente zal dat wel nodig zijn en in de andere gemeente minder. Belangrijk is wel dat partijen bij het maken van prestatieafspraken de verschillende groepen niet over het hoofd zien en weloverwogen een keuze maken om al dan niet prestatieafspraken voor deze groepen op te stellen. In de ene gemeente zal dat wel nodig zijn en in de andere gemeente minder. De Taskforce wonen en zorg kijkt ook naar de prestatieafspraken op dit thema en wil dat in alle gemeenten in 2021 prestatieafspraken worden gemaakt over wonen, zorg, welzijn en leefbaarheid, als basis om tot uitvoering te komen van concrete plannen.

Motie kwalitatieve woonwensen en technologische ontwikkelingen (lid Krol)

Middels een motie van het lid Krol (Kamerstuk 32 847, nr. 370) is de regering verzocht te komen met een visie op de kwalitatieve woonwensen van huishoudens in relatie tot technologische ontwikkelingen. De vraag is of technologische ontwikkelingen mogelijk leiden tot een verschuiving van de kwalitatieve wooneisen die de woningbehoefte in grootstedelijke gebieden in relatieve zin doet afnemen ten opzichte van de regionale gebieden.

De link die in de motie wordt gemaakt tussen technologische ontwikkelingen en verschuivende woonwensen, waarbij huishoudens weer meer gaan of kunnen gaan suburbaniseren, zie ik echter niet direct. Dat beeld blijkt ook niet uit de feiten. Integendeel, de laatste jaren heeft urbanisatie de overhand gehad. Nederland verstedelijkt; in 2012 woonde 51% van de huishoudens in een sterk tot zeer sterk verstedelijkt gebied en dit aandeel nam toe tot 58% in 2018⁶. Dat resulteert in extra druk op de woningmarkt in deze gebieden, terwijl in krimpregio's het aantal huishoudens juist afneemt. In diezelfde periode hebben zich al veel technologische veranderingen voorgedaan, zonder dat het gepaard ging met een afname van de verstedelijking. De onderstaande tabel 1 toont de respons op de vraag wat de gewenste woonplaatsgrootte is, gesteld aan huishoudens die hebben aangegeven dat de gewenste woonplaats een andere plaats is in Nederland dan de huidige woonplaats. Uit de tabel volgt een lichte toename van de populariteit van de stad ten opzichte van de regio.

Tabel 1. Gewenste woonplaatsgrootte van huishoudens die hebben aangegeven dat gewenste woonplaats anders is dan de huidige woonplaats.

	2012	2015	2018
Dorp of woonplaats tot 20 duizend inwoners	38,6%	38,6%	37,0%
Naar een stad tot 100 duizend inwoners	30,3%	29,3%	34,1%
Naar een grote stad van 100 duizend inwoners of meer	8,2%	9,2%	10,5%
Geen voorkeur	23,0%	23,0%	18,4%

Als gevolg van de voorkeur voor stedelijk wonen ligt het huidige woningtekort als percentage van de woningvoorraad in de grootstedelijke regio's boven het landelijk gemiddelde⁷. De woningprijzen liggen in de stedelijke gebieden hoger dan daarbuiten⁸.

De huidige ontwikkelingen duiden dus niet op een afname van de populariteit van de grootstedelijke gebieden. De regering blijft wel de regionale woningbehoefte monitoren. Stedelijk of regionaal wonen is

⁶ Cijfers uit WoON 2012, 2015 en 2018.

⁷ Inventarisatie Plancapaciteit april 2020, (Abf). In opdracht van Ministerie van BZK.

⁸ CBS statline <https://opendata.cbs.nl/statline/#/CBS/nl/dataset/83913NED/table?ts=1584706713888>.

overigens maar één van de vele kwalitatieve woonwensen die huishoudens kunnen hebben. Woningzoekende huishoudens maken persoonlijke afwegingen tussen allerlei verschillende woonwensen, waarbij het woningaanbod en het budget beperkingen kunnen opleggen. De afwegingen tussen woonwensen vertalen zich naar persoonlijke keuzes op de woningmarkt die gezamenlijk sturend zijn voor het kwalitatieve en kwantitatieve aanbod op de lange termijn.

Motie opleiding en inzet van wooncoaches (leden Dik-Faber en Ronnes)

De motie van de leden Dik-Faber en Ronnes (Kamerstuk 35 000 VII, nr. 62) verzoekt de regering in overleg te gaan met de betrokken ouderenorganisaties en gezamenlijk invulling te geven aan de opleiding en de inzet van wooncoaches, om zo goed mogelijk aan te sluiten bij de vragen en wensen van ouderen. Uit gesprekken met de ANBO, KBO-PCOB en KBO Brabant is gebleken dat deze drie ouderenorganisaties activiteiten willen ontplooiën om de opleiding en de inzet van wooncoaches vorm te geven. Hun voorgestelde aanpak verschilt echter waardoor een gezamenlijke invulling niet mogelijk bleek te zijn. Daarom is besloten dat BZK aan zowel de ANBO, KBO-PCOB als KBO Brabant een bijdrage levert voor de opleiding en de inzet van wooncoaches. Afsproken is dat lessen van de verschillende aanpakken gedeeld en verspreid zullen worden.

De ANBO zal tien vrijwilligers opleiden tot wooncoaches die vooral kwetsbare groepen in achterstandswijken (waaronder ook migranten) zullen adviseren over hun woonsituatie. Er zullen laagdrempelige spreekuren worden georganiseerd en de wooncoaches kunnen bij de mensen thuis kijken en daardoor de persoonlijke situatie in hun advies meenemen.

De KBO-PCOB zal een telefonische Seniorenwoonlijn instellen voor senioren die vragen hebben over wonen. Vrijwilligers zullen de lijn bemensen. De kennis op het gebied van wonen van deze vrijwilligers zal worden vergroot door middel van training.

KBO Brabant zal een huistest ontwikkelen die ouderen zelf kunnen invullen. Vrijwilligers zullen worden geworven en getraind om samen met de ouderen de uitkomst van de test door te nemen en hen te adviseren.