De volkshuisvestelijke prioriteiten (periode 2021 tot 2025)

Inhoud

Hoofdstuk 1: de volkshuisvestelijke prioriteiten voor corporaties 2

Aanleiding: van woonvisie naar prestatieafspraken 2

Volkshuisvestelijke prioriteiten in regelgeving 2

De nieuwe volkshuisvestelijke prioriteiten 2

Operationalisering: taken van corporaties 3

Leeswijzer 3

Hoofdstuk 2: analyse volkshuisvestelijke prioriteiten 2021-2025 4

Prioriteit: Bijdragen aan de bouwopgave – *door versnellen nieuwbouw sociale huurwoningen* 4

Ambitie voor de corporatiesector 4

Analyse 4

Prioriteit: Zorgen voor betaalbaarheid – *door inzet van lokaal maatwerk* 5

Ambitie voor de corporatiesector 5

Analyse 5

Prioriteit: Investeren in een duurzame sociale huurwoningvoorraad – *door aandacht voor kwaliteitsaspecten en inzet op isolatie en de energietransitie* 7

Ambities voor de corporatiesector 7

Analyse 7

Prioriteit: Realiseren van wonen met zorg – *door passende woonvormen en samenwerking* 9

Ambities voor de corporatiesector 9

Analyse van de opgave 10

Prioriteit: Huisvesten van spoedzoekers – *door tijdelijke oplossingen en minder conventionele wijzen van huisvesting* 12

Ambities voor de corporatiesector 12

Analyse 12

Prioriteit: Investeren in leefbaarheid - *door differentiatie van wijken, ontmoeting tussen bewoners en sociaal beheer* 14

Ambities voor de corporatiesector 14

Analyse 15

Hoofdstuk 1: de volkshuisvestelijke prioriteiten voor corporaties

Dit document is opgesteld met het doel de Rijksprioriteiten met betrekking tot het terrein van de volkshuisvesting (hierna: volkshuisvestelijke prioriteiten) voor corporaties voor de periode van 2021 tot 2025 inzichtelijk te maken. Het document is tot stand gekomen in samenwerking met sectorpartijen de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (hierna: VNG), de Woonbond (belangenorganisatie huurders) en Aedes (koepelorganisatie woningcorporaties). De volkshuisvestelijke prioriteiten die in dit document beschreven worden, zijn zaken die overal (nationaal) spelen en waarover lokale partijen bij uitstek afspraken maken, rekening houdend met de specifieke lokale en regionale noden en omstandigheden. Het feit dat volkshuisvestelijke prioriteiten benoemd worden, wil niet zeggen dat andere lokale inspanningen van minder groot belang zijn. Sommige thema's spelen enkel in specifieke gemeenten bij specifieke corporaties. Het is aan de desbetreffende gemeenten om ook over andere lokale thema's met corporaties en huurders(organisatie) tot afspraken te komen binnen de kaders van de regelgeving. In dit document wordt op hoofdlijnen beschreven wat verstaan wordt onder de volkshuisvestelijke prioriteiten voor de periode van 2021 tot 2025.

Aanleiding: van woonvisie naar prestatieafspraken

De volkshuisvestelijke prioriteiten zijn opgaven voor de corporatiesector die landelijk van belang zijn. Corporaties betrekken de volkshuisvestelijke prioriteiten in hun bod (activiteitenoverzicht) op het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid (woonvisie), waaraan zij naar redelijkheid bijdragen. Idealiter benoemen ook de gemeenten de volkshuisvestelijke prioriteiten in hun woonvisie. Het activiteitenoverzicht is de uitnodiging aan gemeente en huurdersorganisatie voor het maken van prestatieafspraken. Corporaties, gemeenten en huurdersorganisaties kunnen, op basis van gelijkwaardigheid, de volkshuisvestelijke prioriteiten gezamenlijk uitwerken in de prestatieafspraken over de volkshuisvestelijke opgave in hun gebied en de bijdrage die elk van de drie partijen daaraan kan leveren. Het maken van prestatieafspraken zorgt ervoor dat de prestaties van corporaties beter op de gemeentelijke woonvisie aansluiten.

Volkshuisvestelijke prioriteiten in regelgeving

Het maken van een woonvisie en goede prestatieafspraken heeft een centrale positie in het volkshuisvestelijk stelsel. De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties is verantwoordelijk voor het stelsel als geheel en faciliteert en stimuleert in die rol het proces van het opstellen van woonvisies en prestatieafspraken. Daarnaast benoemt de minister, in nauwe samenwerking met de sector, periodiek de volkshuisvestelijke prioriteiten. Dit gebeurt op grond van artikel 39, tweede lid van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV). Corporaties zijn verplicht deze in hun bod op de woonvisie te betrekken. Met het benoemen van prioriteiten wordt gestimuleerd dat in de lokale samenwerking tussen corporaties, gemeenten en huurdersorganisaties in aandacht wordt besteed aan de met de corporatiesector vastgestelde thema's. Om te monitoren in hoeverre dat gebeurt, wordt de ontwikkeling op de thema's bijgehouden.

Met de herziening van de Woningwet zijn de volkshuisvestelijke prioriteiten voor de eerste keer vastgesteld in 2016, na zorgvuldig onderzoek en consultatie van de sector. Op grond van bevindingen uit de evaluatie van de herziene Woningwet kan geconcludeerd worden dat de maatregel heeft bijgedragen aan het doel om de prioritaire thema's meer aan de orde te laten komen in de prestatieafspraken. Zo is uit de evaluatie gebleken dat sinds het vaststellen van de prioriteiten een groeiende inzet in de investeringen van corporaties op de prioritaire thema's waarneembaar is.

De nieuwe volkshuisvestelijke prioriteiten

Om de volkshuisvestelijke prioriteiten voor 2021-2025 vast te stellen hebben gesprekken plaatsgevonden met sectorpartijen de VNG, de Woonbond en Aedes. Tijdens die gesprekken is vastgesteld dat de huidige prioriteiten nog steeds van belang zijn, maar wel actualisering vergen. De prioriteiten van 2016-2020 worden

daarom gecontinueerd met daarbij enkele accentverschuivingen en aanscherpingen. Belangrijkste aanpassing is dat de betaalbaarheid een aparte prioriteit is geworden en dat leefbaarheid als prioriteit is toegevoegd. De gesprekken hebben geleid tot de keuze voor onderstaande volkshuisvestelijke prioriteiten. Hierbij is op te merken dat de thema's zijn voorzien van een schuingedrukte 'ondertitel', die duidelijk maakt waar specifiek de prioriteit ligt. De zes prioriteiten van de corporatiesector voor de periode van 2021-2025 zijn, in willekeurige volgorde:

- Bijdragen aan de bouwopgave – *door versnellen nieuwbouw sociale huurwoningen*
- Zorgen voor betaalbaarheid – *door inzet van lokaal maatwerk*
- Investeren in een duurzame sociale huurwoningvoorraad – *door aandacht voor kwaliteitsaspecten en inzet op isolatie en de energietransitie*
- Realiseren van wonen met zorg – *door passende woonvormen en samenwerking*
- Huisvesten van spoedzoekers – *door tijdelijke oplossingen en minder conventionele wijzen van huisvesting*
- Investeren in leefbaarheid - *door differentiatie van wijken, ontmoeting tussen bewoners en sociaal beheer*

Operationalisering: taken van corporaties

Bij de totstandkoming van de volkshuisvestelijke prioriteiten is het van belang om goed op de hoogte te zijn van de taken die de corporatie mag uitvoeren. De corporatie dient in ieder geval opgedragen, sociale (DAEB) taak uit te voeren: het huisvesten van personen die door hun inkomen of door andere omstandigheden niet in staat zijn zelfstandig te voorzien in passende huisvesting (Woningwet 2015. Hierna: Woningwet[1]). In het verlengde hiervan mogen corporaties specifiek omschreven maatschappelijk vastgoed bouwen en verhuren en bepaalde diensten voor leefbaarheid uitvoeren. Deze zijn toegestaan als ze een bijdrage leveren aan de directe woonomgeving van het woningbezit van de corporatie. Deze activiteiten zijn de Diensten van algemeen economisch belang (Daeb). Daarnaast morgen corporaties onder voorwaarden ook niet-Daeb taken uitvoeren. De volkshuisvestelijke prioriteiten hebben betrekking op de Daeb-tak van woningcorporaties, maar kunnen ook vanuit de niet-DAEB tak ingevuld worden (bijvoorbeeld de bouw van middenhuur).

De Woningwet geeft aan hoe de verhoudingen tussen corporatie, gemeente en huurdersorganisatie zijn. Kern is dat maatschappelijke investeringen door corporaties hun beslag krijgen in het volkshuisvestingsbeleid dat de gemeente vaststelt. De exacte bijdrage van de corporatie aan het volkshuisvestingsbeleid komt in samenspraak tussen corporatie, huurdersorganisatie en gemeente tot stand. Idealiter formuleert de gemeente het woonbeleid. Via het jaarlijkse activiteitenoverzicht doet de corporatie een voorstel van haar bijdrage aan de gemeente en hoe zij naar redelijkheid daaraan gaat bijdragen. Het activiteitenoverzicht kan over veel zaken gaan, maar de corporatie wordt geacht hier in ieder geval de volkshuisvestelijke prioriteiten in op te nemen, ook als de gemeente dit niet heeft vastgelegd in beleid.

Leeswijzer

Dit document is tot stand gekomen na zorgvuldig overleg met de sector. In hoofdstuk 2 worden de zes prioriteiten op hoofdlijnen toegelicht. Daarbij wordt eerst stilgestaan bij de ambitie die er voor de corporatiesector ligt, waarna wordt toegelicht hoe de prioriteit zich verhoudt tot de taken van corporaties.

[1] De Herziene Woningwet is in 2018 geëvalueerd. Op basis van de uitkomsten zijn beleidsvoornemens aangekondigd in de brief van 22 februari 20191 en is het wetsvoorstel tot wijziging van de Woningwet tot stand gekomen1. Ook wordt het wetsvoorstel huur en inkomensgrenzen voorbereid. Conclusie van de evaluatie was dat de hoofddoelen van de wet zoals die in juli 2015 in werking is getreden worden bereikt en dat grote stelselwijzigingen niet nodig zijn. Wel kan de werking van de wet verder worden verbeterd, onder andere door meer ruimte te geven voor lokale invulling door corporaties en andere betrokkenen.

Hoofdstuk 2: analyse volkshuisvestelijke prioriteiten 2021-2025

Prioriteit: Bijdragen aan de bouwopgave – *door versnellen nieuwbouw sociale huurwoningen*

Ambitie voor de corporatiesector

Het woningtekort en de woningbouwopgave is groot, ook in het sociale huursegment. Dit betekent dat een versnelling van de nieuwbouw van sociale huurwoningen nodig is. Corporaties zijn vanuit hun kerntaak in de positie om bij te dragen aan het versnellen van de woningbouw in de sociale huursector, door meer sociale huurwoningen te bouwen. In het kader van nieuwbouw is onderzocht dat de indicatieve woningbouwopgave voor corporaties neerkomt op de bouw van jaarlijks gemiddeld 22.500 reguliere sociale huurwoningen tot 2025 en gemiddeld 25.000 woningen tot 2030.[2] Het Rijk stimuleert woningbouw door corporaties, onder meer door vrijstellingen van de verhuurderheffing voor gerealiseerde tijdelijke woningen en verminderingen op de verhuurderheffing bij nieuwbouw. In die lijn hebben VNG, Aedes en BZK op 14 september 2020 de Bestuurlijke afspraken woningbouw corporaties ondertekend. Met deze afspraken is het gezamenlijk doel vastgelegd dat er de komende jaren zo snel mogelijk en zoveel mogelijk sociale huurwoningen gebouwd worden. Hierbij gaat het in het bijzonder om in totaal 150.000 nieuwbouwwoningen waarvoor heffingsvermindering nieuwbouw is aangevraagd. Doel is dat de bouw van deze woningen binnen twee jaar kan starten, met het oog op het versnellen van de nieuwbouw door corporaties in de komende twee jaar naar 25.000 woningen per jaar. Door deze afspraken te maken over de bouw van sociale huurwoningen wordt de bouw ook in de aanloop naar een volgend kabinet gestimuleerd en versneld. De versnelling van nieuwbouw van sociale huurwoningen blijft ook na de afspraken (die gemaakt zijn voor twee jaar) nodig. Daarom is het van belang dat corporaties dit meenemen in het bod op het gemeentelijk woonbeleid. Corporaties, gemeenten en huurdersorganisaties kunnen vervolgens prestatieafspraken maken over manieren om de bouw te bewaken en aan te jagen, daarbij aandacht hebbende voor de behoeften van de doelgroep.

Analyse

Woningcorporaties hebben op grond van artikel 47 van de Woningwet een kerntaak op het gebied van bouwen, beheren en verhuren aan mensen met een laag inkomen. De Nederlandse woningmarkt wordt op dit moment geconfronteerd met een historisch hoog woningtekort en de woningbouwopgave is groot. De verwachte groei van de bevolking naar zo´n 18,8 miljoen inwoners in 2035, met daarbij een relatief sterke toename van het aantal huishoudens, zorgt ervoor dat de vraag naar woningen de komende jaren toeneemt. Om de oploop van het woontekort om te buigen moeten er in de periode 2020 tot 2030 in totaal 845.000 woningen worden gebouwd.

Vergroting van het woningbouwaanbod ten behoeve van de doelgroep

Woningcorporaties hebben hierbij een onmisbare rol, want zij hebben een kerntaak op het gebied van het huisvesten van personen die door hun inkomen of door andere omstandigheden niet in staat zijn zelfstandig te voorzien in passende huisvesting. De vraag naar betaalbare huurwoningen voor deze doelgroep zal door de demografische ontwikkelingen verder toenemen en wordt mogelijk nog versterkt door de coronacrisis. Naast een vergroting van het woningbouwaanbod is het essentieel dat de huidige voorraad van de woningen betaalbaar blijft en beschikbaar is voor de huishoudens die dit nodig hebben, waarbij aandacht uit moet gaan naar het soort woning, de bouwkwaliteit, de grootte van de woning, of de ligging afgestemd is op de huidige en toekomstige bevolkingssamenstelling en de specifieke doelgroepen daarbinnen en op de bereikbaarheid (zoals ov-verbindingen). Door bij de bouw van woningen reeds stil te staan bij het belang van gemengde wijken wordt de leefbaarheid van wijken in een vroeg stadium gewaarborgd.

[2] Bijlage bij Kamerstukken II 2019/20, 29453, nr. 520

Prioriteit: Zorgen voor betaalbaarheid – *door inzet van lokaal maatwerk*

Ambitie voor de corporatiesector

Algemene huurgrenzen, zoals de maximale huur voor sociale huurwoningen in het DAEB-segment en het passend toewijzen, dragen bij aan betaalbaarheid van sociale huurwoningen in het algemeen. Corporaties kunnen daarnaast individueel maatwerk leveren dat is gericht op het (tijdelijk) verbeteren van de betaalbaarheid voor de huurder. De mogelijkheden voor dit maatwerk worden verruimd en daardoor beter en vaker kunnen worden ingezet. Corporaties worden aangespoord om in het bod dat zij aan gemeenten op basis van diens woonvisie doen in te gaan op de manieren waarop zij lokaal maatwerk leveren als het gaat om betaalbaarheid. Hierover kunnen in de prestatieafspraken vervolgens voornemens worden neergelegd, die passend zijn bij de lokale situatie. Het kan bijvoorbeeld gaan om de inzet van tijdelijke huurkortingen of het gebruik van de vrije toewijzingsruimte voor bepaalde groepen huishoudens, zoals starters, (grote) gezinnen of ouderen.

Er zijn diverse instrumenten die corporaties aan kunnen wenden om lokaal maatwerk te leveren. Welk instrument voor de hand ligt kan afhankelijk zijn van het moment, de situatie van de huurder en welke middelen reeds zijn ingezet. Betaalbaarheid kan ook worden bewaakt met een (tijdelijke) huurverlaging, doorstroming via verhuisregelingen of het tijdig signaleren van betaalachterstanden. Door afspraken te maken over betaalbaarheid kunnen corporaties, gemeenten en huurdersorganisaties het ontstaan van huurachterstanden voorkomen.

Analyse

Corporaties hebben als kerntaak het huisvesten van personen die door hun inkomen niet in staat zijn zelfstandig te voorzien in passende huisvesting[3]. Het aantal huishoudens dat op basis van hun inkomen dient te worden gehuisvest in een woning met een huur onder de aftoppingsgrens is, onder meer door economische ontwikkelingen en veranderingen in huishoudsamenstelling, toegenomen. Corporaties worden geacht optimaal gebruik te maken van de instrumenten die zij in handen hebben om de lagere inkomens een betaalbare woning aan te bieden en maatwerk te leveren in lokale of persoonlijke situaties die daarom vragen. Het kan daarbij gaan om bewaken van de beschikbaarheid van betaalbare woningen, maar ook om het borgen van betaalbare huurprijzen. De middelen die corporaties tot hun beschikking hebben variëren van het bouwen van betaalbare woningen, passend toewijzen, doorstroming naar een passende woning bevorderen met verhuisregelingen, tot het aanbieden van een tijdelijke huurverlaging.

Passend toewijzen
Woningcorporaties kunnen diverse middelen inzetten om te zorgen dat huurders een huur hebben die bij hun inkomen past. Een belangrijk instrument is passend toewijzen: het aanbieden van een passende woning met een passende huur. Corporaties geven met passend toewijzen extra aandacht aan huishoudens met de laagste inkomens, die een inkomen hebben waarvoor een maximuminkomensgrens passend toewijzen is ingesteld. Voor elke corporatie geldt dat zij tenminste 95% van de huishoudens een passende woning moeten toewijzen met een huurprijs onder de aftoppingsgrens die geldt voor huishoudens die een inkomen hebben tot het norminkomen onder de huurtoeslaggrens. Daarbij kan speciale aandacht uitgaan naar huishoudens die vanwege hun inkomen aangewezen zijn op de woningen met een huurprijs tot aan de kwaliteitskortingsgrens of aftoppingsgrens, bijvoorbeeld omdat zij uit een intramurale instelling stromen. Omdat zij vaak alleenstaand zijn, volstaat meestal woonruimte van een bescheiden omvang en een daarbij passende huurprijs.

[3] DAEB-vrijstellingsbesluit 2012 (2012/21/EU)

Tijdelijke (huur)verlaging, verhuisregelingen, schuldhulpverlening door gemeenten
Indien een woning vanwege gewijzigde omstandigheden niet langer passend is, bijvoorbeeld ten gevolge van werkloosheid, verandering van arbeidscontract of pensionering en vergrijzing, kunnen corporaties hierop inspelen door een huurverlaging toe te passen. Met het Wetsvoorstel eenmalige huurverlaging huurders met lager inkomen (35578) wordt huurders gedurende 2021 een recht op huurverlaging geboden, waarmee wordt voorkomen dat betalingsproblemen- of achterstanden ontstaan. Met het Wetsvoorstel tijdelijke huurkorting (35516) wordt het corporaties verder wettelijk toegestaan om een huurgewenning toe te passen, waardoor huurders gedurende maximaal de eerste drie jaar een lagere huur dan de overeengekomen aanvangshuurprijs betalen. In het Sociaal Huurakkoord van 2018 hebben Aedes en de Woonbond afspraken gemaakt over het bewaken van de huurontwikkeling, met enige ruimte om lokaal te variëren. Er ligt voor corporaties, gemeenten en huurdersorganisaties een taak om huurders te voorzien van zoveel mogelijk informatie en ze tijdig te wijzen op de mogelijkheden van deze instrumenten. Het is daarnaast mogelijk om in een passende woning te voorzien via verhuisregelingen: huurders stromen in dat geval door naar een woning die beter bij ze past. Voor ouderen bestaat soms de mogelijkheid om voorrang krijgen op een woning op de begane grond of met een lift. Kleine huishoudens kunnen met een verhuisregeling doorstromen naar een kleinere woning. Hierbij kan ondersteuning plaatsvinden door een verhuiscoach of seniorenconsulent.

Mochten betalingsachterstanden om welke reden dan ook ontstaan, dan kunnen corporaties waar nodig en gepast betalingsregelingen treffen met hun huurders en op die manier in een vroeg stadium tot een oplossing komen. Daarbij kunnen corporaties door middel van een tijdelijke huurkorting ruimte creëren in het budget van hun huurders. Gemeenten hebben hierin een actieve rol, omdat zij van corporaties met de inwerkingtreding van de gewijzigde Wet gemeentelijke schuldhulpverlening vanaf 1 januari 2021 gemeenten een signaal ontvangen bij opbouwende huurachterstanden. Gemeenten moeten vervolgens een aanbod tot hulpverlening doen.

Gebruik van de vrije toewijzingsruimte
Woningcorporaties hebben enige vrije toewijzingsruimte. Dit betekent dat zij een deel van hun woningen mogen toewijzen aan huishoudens die niet tot de primaire doelgroep van woningcorporaties behoren. Zo kan individueel maatwerk geboden worden aan bijvoorbeeld starters, ouderen of (grote) gezinnen. Dit draagt tevens bij aan het mengen van wijken (zie prioriteit 6: investeren in leefbaarheid).

Prioriteit: Investeren in een duurzame sociale huurwoningvoorraad – *door aandacht voor kwaliteitsaspecten en inzet op isolatie en de energietransitie*

Ambities voor de corporatiesector

Corporaties hebben een opgave in het verduurzamen van de sociale huurwoningvoorraad en worden daarbij geacht aandacht te hebben voor kwaliteitsaspecten als veiligheid, gezondheid en wooncomfort. De verduurzaming van de sociale huurwoningvoorraad vindt plaats in een groter geheel, namelijk een versnelling van verduurzaming in het algemeen, waarbij geldt dat kwaliteit en verduurzaming hand in hand gaan. Corporaties hebben op basis van artikel 45 Woningwet als kerntaak het in stand houden van de woning, waarbij instandhouding in brede zin kan worden opgevat omdat daaronder ook verduurzaming van de woning wordt verstaan. Het realiseren van een kwalitatief goede en duurzame sociale huurwoningvoorraad vergt een inspanning op verschillende vlakken: het vraagt om verbetering van de schil van een woning door isolatie, van het op peil brengen en houden van het binnenmilieu, het zorgen voor (brand)veiligheid en wooncomfort van woningen en het aanpassen van de woningvoorraad op de energietransitie. Corporaties zijn betrokken bij initiatieven die bijdragen aan een versnelling van de verduurzaming. Met verhuurders is afgesproken dat in de jaren 2019 tot en met 2023 100.000 huurwoningen aardgasvrij of aardgasvrij-ready zullen worden gemaakt, de zgn. ‘startmotor’. Daarbij bevat het Klimaatakkoord tevens de afspraak om de verduurzamingsvraag van woningcorporaties te bundelen en het aanbod te standaardiseren, zodat de verduurzaming betaalbaarder wordt. Dit is de ‘Renovatieversneller’-regeling, een gezamenlijk initiatief van onder andere Aedes, Bouwend Nederland, Techniek Nederland en het Rijk. In algemene zin worden corporaties gestimuleerd zich ambitieus op te stellen met betrekking tot veiligheid, gezondheid en wooncomfort en bovenop de minimumeisen uit het Bouwbesluit 2012 verdergaande aanpassingen aan de woning te doen. Het is wenselijk dat corporaties deze ambities verankeren in het bod dat zij aan gemeenten doen op basis van het gemeentelijk woonbeleid, waarbij ze gemeenten en huurdersorganisaties onder meer kunnen betrekken door ze uit te nodigen om mee te denken over een wijkgerichte energietransitie.

Analyse

Verduurzamen met aandacht voor een kwalitatief goede sociale woningvoorraad

De afgelopen jaren is er bij het verduurzamen van woningen meer nadruk komen te liggen op aspecten als veiligheid, gezondheid en wooncomfort. Deze brede benadering van de kwaliteit van de woning maakt mogelijk dat de sociale huurwoningvoorraad naar een kwalitatief (nog) hoger niveau kan worden getild. Corporaties staan voor de opgave om de kwaliteit van de woningen verder te verbeteren onder meer door het aanbrengen van isolatie en een goede schil zonder koudebruggen. De woning wordt toekomstbestendiger, comfortabeler en energiezuiniger. Tegenover deze investeringen staat een lagere energierekening. De woonlastenneutraliteit voor huurders is een belangrijk streven van het Klimaatakkoord. Dat laatste draagt bij aan betaalbaar wonen. De kwaliteit van de woning wordt ook verbeterd door aandacht te besteden aan de fundering, bij te dragen aan (het herstel van) architectonische kwaliteit en te zorgen voor een goed onderhouden binnenmilieu. Dit is een basisbehoefte van alle inwoners van Nederland.

Bij een gezond en prettig binnenmilieu kan het onder andere gaan om het voorkomen en verhelpen van schimmel- en vochtproblematiek, waarvoor een werkende mechanische ventilatie nodig is. Bovendien kan worden gedacht aan het vervangen van loden leidingen. Een woning dient veilig en gezond te zijn, vrij te zijn van gebreken en wooncomfort te bieden, wat betekent dat aandacht uit zal moeten gaan naar gezondheidsbedreigende aspecten als brandveiligheid, asbest en het verwijderen van loden leidingen, maar ook rekening moet worden gehouden met aspecten die die het woongenot bedreigen, zoals geluidsoverlast. Corporaties dragen er zorg voor dat de kwaliteit van de woningen goed aansluit bij de wensen van bewoners en kunnen dit doen door bovenop de minimumeisen uit het Bouwbesluit 2012 verdergaande aanpassingen aan de woning te doen. Hiermee laten ze zien dat ze zich ambitieus opstellen met betrekking tot veiligheid,

gezondheid en wooncomfort. Afspraken over bovengenoemde aspecten van kwaliteit worden geacht terug te komen in de bespreking van de prestatieafspraken met gemeenten en huurdersorganisaties.

Een duurzame woningvoorraad en een versnelling van de verduurzaming van de gebouwde omgeving

Corporaties kunnen hun woningvoorraad via verschillende paden verduurzamen, via de energietransitie en door isolatie. In het Klimaatakkoord is voor corporaties een belangrijke rol weggelegd. Het is in het kader van de energietransitie van belang dat corporaties, gemeenten en huurdersorganisaties hierover (lokale) afspraken maken. Hoe en wanneer de (wijkgerichte) energietransitie precies plaatsvindt wordt uiterlijk eind 2021 door gemeenten vastgelegd in hun Transitievisie Warmte. Corporaties kunnen ook aandacht schenken aan de wijze waarop zij hieraan bijdragen in het bod dat zij aan gemeenten doen naar aanleiding van diens woonvisie. Goed overleg tussen gemeenten en corporaties is cruciaal. Corporaties investeren veel in energiebesparende maatregelen. Met name de investeringen in isolatie kunnen goed worden terugverdiend en bieden huurders energiebesparing en wooncomfort. Corporaties kunnen energiebesparende maatregelen ook opnemen in hun voorgenomen werkzaamheden ten behoeve van het gesprek over de prestatieafspraken, als onderdeel van hun meerjarenplanning voor onderhoud en verbetering. Het is een uitdaging om de baten en lasten van investeringen in verduurzaming evenwichtig te verdelen: de investeringen worden door corporaties gedaan, terwijl met name de huurder profiteert van lagere energielasten. In het Sociaal Huurakkoord zijn Aedes en Woonbond vergoedingentabellen met elkaar overeengekomen voor een eerlijke huurverhoging in relatie tot verduurzamingsinvesteringen.

Naast het isoleren van de woningen en de energietransitie, kunnen corporaties bijdragen aan het verduurzamen van de energievoorziening op of aan de eigen gebouwen. Energievoorziening zelf is geen kerntaak, maar daar waar bijvoorbeeld toch al zonnepanelen geplaatst kunnen worden op of aan de eigen gebouwen, moeten corporaties daarin niet onnodig belemmerd worden. Doel is het zoveel mogelijk benutten van mogelijkheden voor het opwekken van duurzame energie en daarmee tegelijkertijd betaalbaarheid verbeteren door lagere energielasten voor de corporaties. Met het wetsvoorstel voor de wijziging van de herziene Woningwet wordt hiertoe financieel ruimte geboden. Na goed overleg met huurders kunnen corporaties dan ook doorgaan met het verder benutten van de daken.

Prioriteit: Realiseren van wonen met zorg – *door passende woonvormen en samenwerking*

Ambities voor de corporatiesector

Een deel van de mensen die in de corporatiesector woont of daar wil wonen, heeft een zorg- en/of ondersteuningsvraag. Dit zijn vooral (kwetsbare) ouderen, mensen met een lichamelijke of verstandelijke beperking, mensen met psychiatrische klachten en/of mensen uit de maatschappelijke- of vrouwenopvang. Woningcorporaties worden met deze prioriteit gestimuleerd om te investeren in woonvormen voor mensen met een (toekomstige) zorgbehoefte en in samenwerking met partijen op lokaal niveau. Daarnaast wordt corporaties gevraagd om in het bod in te gaan op het voorkomen dat mensen in een ongeschikte woning terecht komen.

Woonvormen voor mensen met een (toekomstige) zorgbehoefte

In de meeste gevallen kunnen met een zorg- of ondersteuningsbehoefte zelfstandig wonen, op voorwaarde dat hun woning en de omgeving dit toelaten. Soms vraagt dit om tijdige aanpassingen in huis, in andere gevallen om een verhuizing. Dit is alleen mogelijk als er voldoende mogelijkheden zijn om de woning aan te passen en/of als er voldoende aanbod is van geschikte woningen.

Hoewel de verhuisgeneigdheid van ouderen laag is in vergelijking met andere leeftijdsgroepen, heeft een steeds grotere groep ouderen behoefte aan nieuwe, eventueel geclusterde woonzorgvormen met aandacht voor gezamenlijkheid en veiligheid.[4] Enerzijds is dat de groep die door een toename van beperkingen merkt dat de huidige woning niet meer geschikt is. Anderzijds is er een groep die om minder urgente redenen wil verhuizen, bijvoorbeeld omdat de eengezinswoning te groot wordt, de voorzieningen te ver liggen of omdat er behoefte is aan sociaal contact vanwege eenzaamheid. Voor beide groepen geldt de meeste ouderen die willen verhuizen dat bij voorkeur in de eigen buurt doen. Aan de ontwikkeling van geclusterde en collectieve woonvormen wordt gewerkt, maar van een dekkend aanbod is nog geen sprake.[5] Dit ontmoedigt het tijdig anticiperen op verhuizen en stagneert de doorstroming op de woningmarkt. Het is daarom van belang dat de corporatie passende woonvormen aanbiedt voor ouderen die mogelijk in de toekomst met een zorgvraag te maken krijgen. Daarnaast kunnen zij ouderen ondersteunen bij het verhuizen, bijvoorbeeld door hen te helpen door te stromen naar een voor hen geschikte woning met een ‘verhuismakelaar’.

Ook voor mensen die uitstromen uit de maatschappelijke- of vrouwenopvang, beschermd wonen en de intramurale geestelijke gezondheidszorg is er behoefte aan een variatie van woonvormen. Dat varieert van woningdelen, zelfstandig wonen in de wijk, tot geclusterd wonen in een complex met sociaal beheer of beschermd wonen. Het realiseren van woningen van deze groep gaat het best gepaard met adequate zorg- en begeleiding met zorgpartijen op lokaal niveau. Van wezenlijk belang is daarbij dat er goed inzicht is in de lokale (toekomstige) vraag. De extra impuls van 200 mln. euro die het kabinet tot en met 2021 beschikbaar heeft gesteld het beschikbaar stellen van extra woonplekken met begeleiding voor deze doelgroep moet dit ondersteunen.

Zoek lokaal de samenwerking met elkaar op

Langer zelfstandig wonen of weer zelfstandig wonen is steeds meer de norm en deze wordt vormgegeven op het regionale en lokale niveau. Dit vraagt om (regionale) samenwerking en afstemming tussen partijen. De gemeente heeft daarbij de rol van regisseur en is verantwoordelijk voor het formuleren van het beleid ten aanzien van het huisvesten van ouderen en zorgbehoevenden. In de prestatieafspraken kunnen corporaties, gemeenten en huurdersorganisaties, waar nodig samen met zorg- en welzijnspartijen in de buurt, concrete plannen ontwikkelen om in deze behoefte van langer/weer zelfstandig wonen te voorzien. Dit kan bijvoorbeeld gaan over het (terug) begeleiden naar zorg van kwetsbare mensen met wie het niet goed gaat of ambulante begeleiding van mensen die (weer) zelfstandig gaan wonen. Corporaties kunnen hierin een

4 WoON 2019
5 de Klerk M, Verbeek-Oudijk D, Plaisier I, den Draak M. Zorgen voor thuiswonende ouderen. Den Haag: SCP; 2019.

signalerende functie vervullen. Ook kunnen corporaties een rol spelen bij de preventie van huisuitzettingen en daarmee dak- en thuisloosheid voorkomen[6]. Vanwege de integraliteit van wonen en zorg wordt aangeraden de prestatieafspraken niet alleen tussen gemeente, woningcorporaties en huurdersvereniging te sluiten, maar ook zorg- en welzijnsinstellingen onderdeel van de afspraken te maken. Zij weten immers waar de doelgroep behoefte aan heeft.

Analyse van de opgave

Hoewel de grenzen en definities arbitrair zijn, worden als gesproken wordt over wonen met zorg als vanouds drie groepen onderscheiden. Ten eerste zijn dit ouderen, waarbij nadrukkelijk wordt vermeld dat de meeste ouderen vitaal zijn en vaak pas na het 75e levensjaar het aantal problemen met de gezondheid toenemen.[7] Ten tweede gaat het hier om de groep mensen met een lichamelijke en/of verstandelijke beperking, deze groep overlapt gedeeltelijk met de groep ouderen. Een derde groep die wordt onderscheiden zijn mensen die uitstromen uit het beschermd wonen, uit de maatschappelijke- of vrouwenopvang komen en/of waarbij vaak een psychiatrische kwetsbaarheid een rol speelt.[8]

Ouderenhuisvesting

In 2018 woonde 35% van de oudere huishoudens in een corporatiewoning[9]. Hoewel de gemiddelde levensverwachting van ouderen stijgt en daarmee ook het aantal in gezondheid geleefde jaren, neemt naarmate de jaren verstrijken het aantal beperkingen vaak toe. De afgelopen jaren is het inzicht gegroeid dat voor de kwaliteit van leven het hebben van sociale contacten zeer belangrijk is. Op hogere leeftijd wordt echter het sociale netwerk vaak kleiner door overlijden en ziekte, en neemt de kans op ontmoeting af door beperkingen. De eenzaamheid kan daardoor toenemen. Dit maakt dat het beleid gericht op de huisvesting van ouderen niet alleen op fysieke, maar ook op sociale factoren gericht moet zijn. Langer zelfstandig wonen vraagt om zowel een geschikte woning als een passende woon- en leefomgeving, voldoende voorzieningen en goede zorg en ondersteuning. Dit vraagt om goede samenwerking en om meer aandacht voor preventie. Corporaties moeten daar, net als gemeenten, zorgaanbieders en ouderen zelf, meer op inspelen.

Mensen met een beperking

In Nederland wonen veel mensen die in het dagelijks leven last hebben van belemmeringen vanwege een chronische ziekte, een psychische aandoening, een verstandelijke-, zintuiglijke- of lichamelijke beperking.[10] De soort en mate van beperking verschilt zeer sterk. Het rapport 'Maatwerk in wonen' stelt dat de woonbehoeften van de doelgroep mensen met een beperking varieert naar type beperking en leeftijd. Het rapport toont ook aan dat de woonbehoefte binnen de verschillende groepen in hoge mate varieert. Betaalbaarheid van woonruimte, het vergroten van het aanbod toegankelijke woningen[11], ontmoetingsplekken in de buurt, de benodigde woningaanpassingen, zorgondersteuning en zelfstandigheid bij het wonen zijn belangrijke thema's voor de doelgroep. Wanneer woningcorporaties het zelfstandig wonen van

6 Zo zijn corporaties met de inwerkingtreding van de Wet gemeentelijke schuldhulpverlening per 1 juli jl. verplicht een signaal te sturen over betaalachterstanden naar de gemeente. Alle gemeenten moeten huurders vervolgens een aanbod tot schuldhulpverlening doen.

7 Er bestaat een groot verband tussen de sociaal economische status (ses) van een inwoner en a. de leeftijd waarop beperkingen toenemen en b. de leeftijd van overlijden. De doelgroep van woningcorporaties heeft vaak een relatief laag ses (zie ook: Monitor Investeren in de Toekomst 2017).

8 Voor het grootste deel van deze laatste groep is het van belang dat zij begeleiding en/of ondersteuning ontvangen om ervoor te zorgen dat zij duurzaam zelfstandig kunnen blijven wonen.

9 Uit het WoOn 2018 blijkt dat, net als bij andere leeftijdsgroepen, steeds meer ouderen in een koopwoning wonen en minder in een corporatiewoning. In 2012 woonde nog 40% van de oudere huishoudens in een corporatiewoning. In 2018 was dit teruggelopen naar 35%. Dit komt vooral door het aandeel oudere huishoudens in een koopwoning toenam van 49% naar 55%. In absolute zin nam de periode 2012-2018 afgelopen zes jaar in de corporatiesector, particuliere huursector en koopsector het aantal oudere huishoudens toe.

10 https://www.verwey-jonker.nl/doc/2019/319007_Maatwerk_in_wonen_WEB.pdf

11 Het VN verdrag Handicap roept op: het gelijke recht van alle personen met een handicap om in de maatschappij te wonen met dezelfde keuzemogelijkheden als anderen en doeltreffende en passende maatregelen om het personen met een handicap gemakkelijker te maken dit recht ten volle te genieten en volledig deel uit te maken van, en te participeren in de maatschappij, te waarborgen.

mensen met beperkingen wil faciliteren, moeten zij dat (steeds opnieuw) op maat moet doen. Met oog en oor voor collectieve patronen, maar vooral voor individuele behoeften.

Uitstromers uit intramurale instellingen

Voor mensen uit intramurale instellingen, zoals de maatschappelijke opvang, vrouwenopvang, het beschermd wonen, GGZ-cliënten, jeugdzorg en detentie, geldt steeds vaker dat zij ambulant begeleid worden vanuit een streven naar een inclusieve samenleving. Zij hebben behoefte aan een woonvorm die bij de situatie past. De doelgroep is vaak alleenstaand, met een (zeer) laag inkomen. Woonruimte van een bescheiden omvang volstaat meestal. Naast beschikbaarheid van woonplekken en de benodigde adequate begeleiding vraagt het huisvesten van deze doelgroepen ook om aandacht voor sociale netwerken en inclusie in de wijken. Van belang is dat mensen die uitstromen uit de maatschappelijke opvang, beschermd wonen of een ggz-instelling terechtkomen in buurten die daar de draagkracht voor hebben en die de nieuwe bewoners zich snel thuis laten voelen. Dit ook met het oog op leefbaarheid in wijken.

Rol van de gemeentelijke woon(zorg)visie bij het activiteitenoverzicht van corporaties

Corporaties zijn verplicht om naar redelijkheid bij te dragen aan het gemeentelijk woonbeleid. Zij tonen in hun activiteitenoverzicht, waarin de volkshuisvestelijke prioriteiten zijn verwerkt, op welke wijze zij dit van plan zijn te doen. Een goed geformuleerde woonvisie helpt corporaties hierbij. Wanneer het gaat om wonen met zorg blijkt dat gemeenten een belangrijke taak hebben om de bestaande woonvisies aan te scherpen en te verdiepen tot woonzorgvisies, door het zorgcomponent te integreren in de woonvisie. Dit betekent dat binnen gemeenten het domein wonen nadrukkelijker moet samenwerken met het domein zorg, opdat in het beleid ook wordt aangegeven wat van de lokaal werkzame corporatie(s) verwacht wordt ten aanzien van wonen met zorg binnen de grenzen van de Woningwet. Lokale partijen zijn gezamenlijk verantwoordelijk om met elkaar vast te stellen hoe de woonzorgopgaven eruit ziet. Een analyse van de lokale situatie is de basis voor het formuleren van ambities en het maken van keuzes in de woonvisie.

Prioriteit: Huisvesten van spoedzoekers – *door tijdelijke oplossingen en minder conventionele wijzen van huisvesting*

Ambities voor de corporatiesector

Mensen die met haast een woning nodig hebben, worden ook wel spoedzoeker genoemd[12]. Door oog te hebben voor minder conventionele wijzen van huisvesting en door het gebruik van tijdelijke wooncontracten kunnen woningcorporaties spoedzoekers helpen.

Oog hebben voor minder conventionele wijzen van huisvesting

Er liggen voor corporaties kansen op de woningmarkt om spoedzoekers en andere woningzoekenden te huisvesten door oog te hebben voor minder conventionele en meer flexibele wijzen van huisvesting als aanvulling op de reguliere woningvoorraad. Hierbij kan gedacht worden aan transformatie van leegstaand (zorg)vastgoed en kantoren voor (tijdelijk) wonen of huisvesting in verplaatsbare, splitsbare, stapelbare of aanpasbare woningen. Aan het huisvesten van spoedzoekers kan in de prestatieafspraken meer aandacht besteed worden, evenals aan creatieve manieren om spoedzoekers te huisvesten. Daarbij dient in het oog gehouden te worden dat deze woningen voldoende betaalbaar zijn voor verschillende typen spoedzoekers.

Veel spoedzoekers zijn geholpen met een tijdelijk oplossing

Naast creatieve vormen van huisvesting kan ook gekeken worden naar tijdelijke oplossingen en het gebruik van tijdelijke huurcontracten. Veel spoedzoekers zijn geholpen met een tijdelijke woonoplossing tot een structurele oplossing gevonden is. Door de mogelijkheden van tijdelijke woningverhuur te benutten, kunnen woningcorporaties anticiperen op een flexibele woonvraag. De norm bij woningcorporaties bij reguliere verhuur is verhuren voor onbepaalde tijd. Woningcorporaties mogen geen tijdelijke huurcontracten van 2 jaar of korter aanbieden aan reguliere huurders. Dit mogen zij wel doen aan een aangewezen groep huurders/spoedzoekers[13]. Door het gebruik van tijdelijke huurcontracten en het zorg dragen voor voldoende perspectief, blijven woonvormen die specifiek voor spoedzoekers worden gerealiseerd ook beschikbaar voor de spoedzoekers van morgen. Corporaties, gemeenten en huurdersorganisaties worden aangemoedigd hierover prestatieafspraken te maken.

Analyse

Onder andere door woningschaarste[14] ondervindt een groot deel van de spoedzoekers moeilijkheden met het vinden van een woning (zie prioriteit 1: nieuwbouw van woningen voor de doelgroep). Hoewel het hier niet uitsluitend een opgave voor de corporaties betreft, zijn veel spoedzoekers primair aangewezen op een woning in de sociale huursector. Zij beschikken niet over voldoende geld, een voldoende groot sociaal netwerk of genoeg inschrijfduur met behulp waarvan op korte termijn een woning kan worden betrokken. Van de woningzoekenden verwacht 30 procent in een onhoudbare situatie terecht te komen, zoals bijvoorbeeld dak- of thuisloosheid, als ze niet binnen drie maanden een woning vinden.[15] [16] Het aantal mensen dat zich al in zo een situatie bevindt neemt toe. Zo schat het CBS dat het aantal dak- en thuisloze mensen sinds 2009 meer dan verdubbeld is naar bijna 40.000 mensen.[17] De brede aanpak van dak- en thuisloosheid ondersteunt bij het

---

12 Het gaat hier niet per definitie om de mensen die formeel door het Rijk of gemeenten bij toepassing van een huisvestingsverordening tot de categorie urgenten zijn benoemd.

13 Deze aangewezen groep huurders bestaat uit (internationale) studenten of arbeidsmigranten, huurders die vanwege sloop/nieuwbouw tijdelijk in een andere woning moeten wonen, huurders in de noodopvang, en huurders met wie de woningcorporaties een tweede of laatste kans-huurovereenkomst of een tijdelijk huurcontract met woonbegeleiding aangaat.

14 Andere ontwikkelingen zijn een dalende mutatiegraad en huishoudensverdunning. Daarnaast neemt het aantal sociale huurwoningen dat met voorrang wordt toegewezen (aan mensen met urgentie of via directe bemiddeling) toe, waardoor de kans voor spoedzoekers die niet in deze categorie vallen kleiner wordt. Bron: Rigo (2019) Stand van de woonruimteverdeling. Wachttijden en verdeling in de praktijk.

15 Rigo (2016) Wachten, zoeken en vinden.

16 Sommige spoedzoekers vinden tot die tijd tijdelijke huisvesting in een vakantiepark of bij familie.

17 Het betreft een schatting van het aantal dak- en thuisloze mensen op 1 januari 2018. Https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2019/34/aantal-daklozen-sinds-2009-meer-dan-verdubbeld

terugdringen van dak- en thuisloosheid. Daarnaast is een van de centrale doelstellingen van dit plan om voor 2022 10.000 extra woonplekken met passende begeleiding te realiseren voor dak- en thuisloze mensen. Het gaat hierbij om een optelsom van extra tijdelijke en permanente woonplekken door middel van woningdelen, flexwonen, afspraken met woningcorporaties, inzet van leegstaand (maatschappelijk) vastgoed of nieuwbouw. VNG en Aedes committeren zich aan deze ambitie en zetten zich hier samen met het Rijk volop voor in.

Prioriteit: Investeren in leefbaarheid - *door differentiatie van wijken, ontmoeting tussen bewoners en sociaal beheer*

Ambities voor de corporatiesector

In Nederland gaat het over het algemeen goed met de leefbaarheid in wijken, maar in sommige wijken dreigt de leefbaarheid achteruit te gaan. Meestal zijn dit wijken met veel corporatiebezit. Woningcorporaties worden met deze prioriteit gestimuleerd om te investeren in leefbaarheid door wijken te mengen, ontmoeting tussen bewoners mogelijk te maken en door te investeren in sociaal beheer. Ook in wijken waar het goed gaat met de leefbaarheid, helpt dit om de leefbaarheid op peil te houden.

Mengen van wijken door herstructurering en huurbeleid

Corporaties kunnen wijken differentiëren door herstructurering en/of door een deel van de woningen te verkopen. In het geval van herstructurering is het cruciaal dat corporaties hier tijdig over nadenken, omdat bieden van andere huisvesting voor bestaand bewoners om een zorgvuldig proces vraagt, waarbij bijvoorbeeld passende nieuwbouw in dezelfde omgeving een belangrijke rol kan spelen. Verkoop van woningen kan bijvoorbeeld in eenzijdige buurten met relatief veel corporatiebezit. In buurten met weinig corporatiewoningen kunnen juist weer sociale huurwoningen worden toegevoegd. Corporaties kunnen ook via huurbeleid sturen op een gemixte bewonerssamenstelling om zo de leefbaarheid in wijken op peil te houden. Zo helpt de inzet van de vrije toewijzingsruimte om woningen open te stellen voor een bredere doelgroep. Deze mogelijkheid wordt tot op heden weinig benut. Verder kan er meer gestuurd worden op instroom. Nieuwe huurders kunnen, wanneer corporaties en gemeenten dit nodig achten, op project- of buurtniveau toegewezen worden. Zo kan een mix van type huurders in een wijk bewerkstelligd worden, waarbij aandacht uitgaat naar zowel kwetsbare als minder kwetsbare huurders.

Ontmoeting tussen bewoners

Voor het opbouwen en onderhouden van duurzame relaties vormt ontmoeting de basis. Steeds meer woningcorporaties ontwikkelen of werken mee aan projecten om hun bewoners te stimuleren met elkaar en in hun omgeving sociale netwerken te vormen. Woningcorporaties kunnen meer inzetten op een proactieve benadering in wijken door werkelijk in contact te treden met huurders. Zij kunnen bewoners meer betrekken bij grote veranderingen en de ruimte geven om zelf met hun leefomgeving aan de slag te gaan. Dit stimuleert buurtgenoten samen te werken aan een prettige woonomgeving, wat de leefbaarheid van de buurt vergroot. Het ondersteunen van buurtinitiatieven en kleinschalige activiteiten gericht op ontmoeting draagt bij aan de zelfredzaamheid en samenhorigheid in de buurt. Voor sommige bewoners is het extra lastig nieuwe contacten op te bouwen. Met een beetje hulp lukt het wel. Dat is belangrijk, ook met het oog op langer thuis wonen.

Investeren in sociaal beheer

Voor de leefbaarheid in wijken is het van belang dat corporaties hun sociaal beheer intensiveren. Medewerkers van corporaties, zoals huismeesters, woonconsulenten, wooncoaches, maar ook onderhoudsmedewerkers, komen achter de voordeur van huurders. Door te investeren in sociaal beheer weten woningcorporaties wat er speelt en leeft in de wijk, kunnen klachten of overlastsituaties worden voorkomen. In sommige situaties is samenwerking tussen lokale partijen van belang (corporaties, gemeenten, huurdersorganisaties, OM, politie, GGD, GGZ etc.). Wanneer sociaal beheerders problemen signaleren - zoals huurachterstand en schulden, maar ook dementie, verwaarlozing of eenzaamheid – kunnen zij door goede samenwerking met bijvoorbeeld buurtteams en meldpunten kunnen zij daar hun signalen kwijt. Partijen moeten elkaar zien te vinden en gebruik maken van elkaars expertise. Dat kan bijvoorbeeld ook door zorgpartijen te betrekken bij prestatieafspraken, door samenwerking op te zoeken bij het ontwikkelen van woon(zorg)visies of door het sluiten van samenwerkingsconvenanten.

Analyse

In buurten waar leefbaarheid onder druk staat is vaak een directe relatie te zien tussen de toename van overlast en de verslechtering van leefbaarheid en de instroom van mensen met een laag inkomen in combinatie met psychiatrische problematiek, een licht verstandelijke beperking of werkloosheid[18]. Gemeenten hebben een regierol op het gebied van leefbaarheid in de wijk. Zij denken na over een goede mix van corporatiewoningen, koopwoningen, bedrijven en voorzieningen in de wijk. Een helder geformuleerde woon(zorg)visie ondersteunt dit. Corporaties hebben verschillende mogelijkheden om te voorkomen dat een toenemende instroom van kwetsbare groepen in corporatiebuurten leidt tot toenemende problemen in die buurten en dat daardoor de verschillen tussen buurten groter worden. Zo mogen woningcorporaties wettelijk gezien in de directe nabijheid van hun onroerende zaken en ten behoeve van de huurders van die woongelegenheden een bijdrage leveren aan woonmaatschappelijk werk, de aanleg en onderhoud van kleinschalige infrastructuur en aan een schone en veilige leefomgeving zonder overlast. Daarnaast kunnen woningcorporaties investeren in de sociale woningvoorraad, huurbeleid, ontmoeting en samenwerken met gemeenten, huurdersorganisaties en andere lokale partijen.

Differentiëren van eenzijdige corporatiewijken kan bijvoorbeeld door buurten te herstructureren en/of door een deel van de woningen te verkopen, maar ook door huurbeleid. Zo hebben zij wettelijk gezien de mogelijkheid om woningen open te stellen voor een bredere doelgroep en zo bij te dragen aan het mengen van wijken via de vrije toewijzingsruimte. Wanneer afspraken gemaakt worden over het bouwen van sociale huurwoningen (zie ook prioriteit 1), kunnen gemeenten, corporaties en huurdersorganisaties rekening houden met sociale duurzaamheid. Het voorkómen van concentraties met kwetsbare groepen kan hierbij betrokken worden. Als onderdeel van een wijkaanpak kunnen woningcorporaties ook woningen in de vrije sector toevoegen in de buurt. Dit kan bijvoorbeeld door inbreiding, sloop-nieuwbouw, renovaties en door de woningen te liberaliseren. Dit betekent uiteraard niet dat er voor kwetsbare groepen geen plek is in de wijk. Er bestaat een grote groep mensen met een kwetsbaarheid en/of een (zeer) laag inkomen. Mengen van wijken gaat ook over passende en betaalbare huisvesting voor deze groep.

[18] Rigo, *Veerkracht in corporatiebezit*, 2018