Volkshuisvestelijke opgaven in regio Haaglanden

SOCIALE VERHUURDERS HAAGLANDEN

De regio Haaglanden in enkele cijfers

- Aantal woningzoekenden: **226.000**, waarvan:
  - 96.000 actief zoekenden
- Jaarlijkse verhuringen: 8.000
  - 70% voor actief zoekenden = 5.285 sociale huurwoningen
  - **30% voor bijzondere doelgroepen = 2.250** (vaak kleine goedkopere) sociale huurwoningen
- Gemiddelde wachttijd = 7,1 jaar



Opgave 1: Huisvesting bijzondere doelgroepen

De bijzondere doelgroep bestaat uit een aantal groepen woningzoekenden. Grofweg 5.



- Urgentie vanwege financiële problemen
- Urgentie vanwege medische problemen
- Mensen die uitstromen uit een instelling
- Statushouders
- Urgentie vanwege sociale problemen

Een praktijkvoorbeeld



In Den Haag werd in 2025 zo'n **60%** van alle **kleine woningen** onder de aftoppingsgrens verhuurd aan de bijzondere doelgroep. Slechts **40%** was beschikbaar voor **reguliere** woningzoekenden.

Wet Regie op de Volkshuisvesting

Hierin staan beleidsregels over onder meer:

- het versnellen en verminderen van bezwaarprocedures bij nieuwbouw
- welke urgentiecategorieën voorrang moeten krijgen op een woning.
- Het overgrote deel van deze categorieën kreeg al voorrang, maar er vervallen enkele weigeringsgronden in de urgentieregeling. Dit betekent dat meer mensen voor urgentie in aanmerking komen.

> "Door deze wet voelen corporaties extra druk om de bijzondere doelgroepen te huisvesten"

Door de regiewet neemt - naar schatting - de vraag naar woningen door de bijzondere doelgroepen in Haaglanden toe van 2.250 naar 4.100. Dit komt door de groei in wettelijke urgenten. Maar het aantal beschikbare woningen is 8.000. Dus minder kansen voor reguliere woningzoekenden.

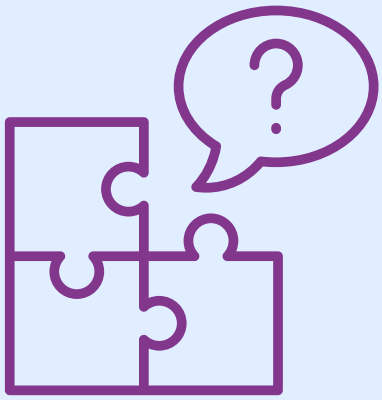
Volkshuisvestelijke opgaven in regio Haaglanden

SOCIALE VERHUURDERS HAAGLANDEN

De opgave in Haaglanden







De uitdaging

Corporaties willen dat **70%** van het woningaanbod beschikbaar blijft voor **reguliere woningzoekenden**, ook in het goedkopere segment (waar de bijzondere doelgroepen nu oververtegenwoordigd zijn).

En dus **30% voor de rest**.

De zorgen van corporaties

De wet 'Regie op de Volkshuisvesting' zorgt voor **extra druk bij corporaties** om de bijzondere doelgroepen te huisvesten, omdat:

- De **kansen** voor reguliere woningzoekenden **kleiner** worden.
- Er **grotere kans** is op **problematiek** in wijken en buurten, omdat kleine woningen vaak geconcentreerd in wijken staan. Gevolg: minder goede start voor de mensen uit deze doelgroepen en negatieve impact op de veerkracht van de leefomgeving.



Volkshuisvestelijke opgaven in regio Haaglanden

SOCIALE VERHUURDERS HAAGLANDEN

Afspraken gemeenten en corporaties

- Gemeenten zijn wettelijk verplicht de **verdeling van urgenten** binnen de regio af te stemmen. Lukt die verdeling niet? Dan geldt het wettelijk **terugvalpercentage**, nl. dat minimaal **15%** van de woningen aan wettelijk urgente woningzoekenden moet worden verhuurd. Voor de regio Haaglanden is dit veel **te weinig** t.o.v. de vraag.
- De **verdeelafspraken** in de regio worden ambtelijk en bestuurlijk al **voorbereid** in de nieuwe regionale **Woonzorgvisie**. Waarschijnlijk worden dit de afspraken:
  - een verdeling naar herkomstgemeente
  - zorgen voor een goede start voor woningzoekenden
  - rekening houden met de leefbaarheid in de wijk, buurt en portiek
  - een maximum van 30% van de woningvoorraad is in elke Haaglandse gemeenten bestemd voor bijzondere doelgroepen.

De oplossing

Het vergroten van de woningvoorraad voor bijzondere en reguliere woningzoekenden door versnelde nieuwbouw.

Alleen dit lost het probleem van **meer vraag dan aanbod** structureel op.

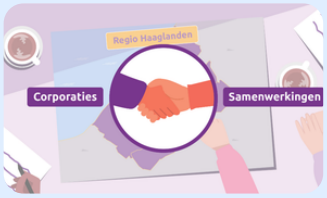


Volkshuisvestelijke opgaven in regio Haaglanden

SOCIALE VERHUURDERS HAAGLANDEN

Noodzakelijke maatregelen nu

1. Gemeenten zoeken zelf naar andere huisvestingsoplossingen, ook buiten de corporatiesector. Corporaties denken hier graag over mee.



2. Beter benutten van de bestaande woningvoorraad. Corporaties sturen hier al op en doen proeven met woningdelen. Alleen werkt dit niet voor elke groep woningzoekenden, maar verlicht welk de druk.



3. Andere woonvormen ontwikkelen, passend bij de behoeften van woningzoekenden. Bijvoorbeeld gemengd, divers en geclusterd wonen.



4. Goede samenwerking tussen sociaal domein, zorg en wonen. Dit vraagt om domeinoverstijgend werken en afstemmen.



5. Denk bij besluitvorming aan de woningzoekende. Geef zowel de bijzondere doelgroepen als urgenten als reguliere zoekers een stem bij nieuwbouw.

Vier volkshuisvestelijke opgaven

- **Opgave 1** Bijzondere doelgroepen
- **Opgave 2** Nieuwbouw
- **Opgave 3** Woonruimte-verdeling
- **Opgave 4** Investerings-capaciteit

