

Vergaderjaar 2008–2009

29 549

Themacommissie Ouderenbeleid

Nr. 50

BRIEF VAN DE MINISTER VOOR WONEN, WIJKEN EN INTEGRATIE

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 2 maart 2009

In het debat in de Tweede Kamer met betrekking tot het ouderenbeleid op 6 en 7 februari 2008 (Handelingen der Kamer II, vergaderjaar 2007–2008, nr. 50, blz. 3696–3717 en nr. 51, blz. 3725–3752) over het rapport «Lang zullen we leven» is onder meer de doorstroming van ouderen op de woningmarkt aan de orde geweest. In dit kader is door lid Kant (SP) in haar motie 29 549, nr. 32 gevraagd of het mogelijk is om ouderen te stimuleren om door te stromen van grote naar kleinere woningen. Zij heeft de regering verzocht de mogelijkheden te onderzoeken om ouderen via de huurprijs te stimuleren om tijdig door te verhuizen naar aangepaste woonvormen. Mijn ambtsvoorganger, mw. Vogelaar, heeft toegezegd dit onderzoek uit te voeren en terzake de opvatting van relevante partijen te vragen. Hierbij doe ik u verslag van de bevindingen.

Resultaten onderzoek

Na raadplegen van de verhuurders (Aedes) en huurders (Woonbond) en analyse van gegevens uit het laatste grote woononderzoek van het ministerie van VROM, het Woononderzoek Nederland 2006 (WoON), komt het volgende beeld naar voren:

De Woonbond geeft aan dat ouderen die overwegen te verhuizen naar een andere geschikte, kleinere woning vaak grote belemmeringen ondervinden. Zij stelt dat het vaak grote verschil in huurprijs tussen de oude woning en de nieuwe één van de vele belemmeringen zou zijn. De Woonbond dringt aan op aanvaardbare nettohuurquoten. Aedes geeft aan dat door de verhuurders in het algemeen op grote schaal gebruik wordt gemaakt van de mogelijkheid om woningen tegen huurprijzen aan te bieden tegen een prijs die ruim onder de maximale toegestane huurprijs ligt om daarmee de doorstroming te stimuleren. Zij stelt dat de meeste woningen worden verhuurd tegen een prijs die ruim onder de maximaal toegestane huurprijs ligt. Aedes geeft voorts aan dat er de afgelopen decennia voor ouderen veel is ingezet op het aanbieden van nieuwe woonruimte in woonzorgcomplexen. Er is echter gebleken dat veel

ouderen er de voorkeur aan geven zo lang mogelijk in hun eigen woning en woonomgeving te blijven. Daarmee blijft hun sociale netwerk in stand. Om deze reden zetten verhuurders overal in op het aanbieden van zorg en diensten aan huis. Corporaties werken er samen met zorginstellingen hard voor om zoveel mogelijk zorg op maat te bieden. Het gaat dan over het aanbod van zorgarrangementen, klusregelingen, welzijnsvoorzieningen, opzetten van wijkservicepunten, woonservicewijken en dergelijke. Zoals Aedes wel opmerkt, hebben woningen die *extra's* bieden in de vorm van zorg op afroep of diensten vanuit een belendend servicecentrum of (intra-muraal) steunpunt, hogere stichtingskosten. Dit wordt veroorzaakt door de extra investeringen in ruimte (bredere galerijen, rolstoeltoegankelijkheid), bereikbaarheid (liften) en domotica (alarmering, woonhuisautomatisering). Verhuurders nemen voor die woningen aanzienlijke onrendabele toppen voor eigen rekening. De huurprijs van zulke woningen is ook dan nog relatief hoger (overigens: alle nieuwbouwwoningen hebben hogere huren) dan in de bestaande bouw.

Ik kan hier nog het volgende aan toevoegen. Tot 2008 ontstond vaak het probleem dat gemeenten slechts voor een beperkt aantal toewijzingen boven de aftoppingsgrens wilden fiatteren voor huurtoeslag. Dit probleem is weggenomen doordat – vooruitlopend op de voorgenomen afschaffing van de passendheidstoets en verhuisnorm in de huurtoeslag – de instrumenten passendheidstoets én verhuisnorm sinds 2008 niet meer worden toegepast.

Voor het WoON 2006 werden motieven om niet te willen verhuizen en redenen van het niet kunnen verhuizen, uitgebreid gemeten. In aansluiting op hetgeen Aedes stelt is daaruit niet te concluderen dat de huurprijs van het woningaanbod een belangrijke oorzaak is van het niet kunnen of willen verhuizen van ouderen in het algemeen of oudere huurders in het bijzonder. Oudere huurders die op zoek zijn naar een voor een oudere geschikte huurwoning (van nultreden tot en met verzorgd) blijken voor het grootste deel bereid te zijn een hoger bedrag aan huur te betalen dan in hun huidige woning. In het zuiden van het land blijken deze huurders als groep bereid een 2% hoger bedrag te gaan betalen, in de overige regio's beloopt het verschil + 10 tot + 13%.

Graag wil ik ook nog even ingaan op de stelling van de Woonbond dat er de laatste jaren onvoldoende is gebeurd aan de vergroting van het aanbod. De Woonbond schetst dat maatregelen in de sfeer van de huurprijs maar een beperkt effect zullen sorteren als het probleem van de aanbodzijde blijft bestaan.

Het tekort aan voor ouderen geschikte woningen is geraamd aan de hand van het WoON 2006. De opgave geschikte huisvesting 2006 tot 2015 wordt geraamd als het aantal voor ouderen geschikte woningen dat extra beschikbaar moet komen zodat het tekort begin 2015 tot nul gereduceerd zal zijn. Daarbij wordt rekening gehouden met het reeds bestaande tekort in 2006, de verwachte demografische ontwikkeling gedurende de periode 2006 tot 2015 en de extramuralisering in dezelfde periode. De totale opgave voor genoemde periode bedraagt 406 000 geschikte woningen (nieuwbouw en aanpassen bestaande bouw) voor ouderen en mensen met een beperking. Om te bevorderen dat voldoende en gevarieerde (dus ook voor ouderen en mensen met een beperking) woonzorgarrangementen tot stand komen, heb ik tezamen met de staatssecretaris van het Ministerie van VWS en met medewerking van veldpartijen het Actieplan «Beter (t)huis in de buurt» opgesteld dat wij in december 2007 naar de Kamer hebben gestuurd (Tweede Kamer, vergaderjaar 2007–2008, 31 200 XVIII, nr. 111). De rode lijn in het Actieplan «Beter (t)huis in de buurt» is dat ik een aantal maatregelen neem dat ertoe bijdraagt dat de woningmarkt zowel wat volume betreft, het aanbod van woningen, als wat betreft de specifieke behoeften aan bepaalde types woningen, voor alle leeftijds-

groepen overeenkomt met de woonwensen. Die zijn in het actieplan specifiek voor ouderen uiteengezet.

Samenvattend

In het algemeen kan worden gesteld dat de huurprijs niet de grootste belemmering vormt voor ouderen om te verhuizen. Er blijkt dat door de verhuurders op grote schaal gebruik wordt gemaakt van de mogelijkheid om woningen goedkoper aan te bieden om daarmee de doorstroming te stimuleren. De meeste woningen worden verhuurd tegen een prijs die ruim onder de maximaal toegestane huurprijs ligt en nieuwe woningen zijn door middel van de huurtoeslag ook in het algemeen voor de lagere inkomens bereikbaar. Uit het onderzoek komt voorts naar voren dat veel ouderen er de voorkeur aan geven zo lang mogelijk in hun eigen woning en woonomgeving te blijven (daarmee blijft hun sociale netwerk in stand).

Ik hoop met bovenstaande tegemoet te zijn gekomen aan het verzoek van lid Kant om te onderzoeken of het mogelijk is om ouderen te stimuleren door te stromen van grote naar kleinere woningen via de huurprijs. De uitkomsten van dit onderzoek geven mij geen aanleiding aanvullende maatregelen te nemen om ouderen via de huurprijs te stimuleren om tijdig door te verhuizen naar aangepaste woonvormen. Ik zal mij blijven richten op maatregelen die bevorderen dat de woningmarkt voor alle leeftijdsgroepen overeenkomt met de woonwensen.

De minister voor Wonen, Wijken en Integratie,
E. E. van der Laan