

Vergaderjaar 2022–2023

29 389

Vergrijzing en het integrale ouderenbeleid

32 847

Integrale visie op de woningmarkt

Nr. 119

**BRIEF VAN DE MINISTERS VOOR VOLKSHUISVESTING EN
RUIMTELIJKE ORDENING EN VOOR LANGDURIGE ZORG EN
SPORT**

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 27 juni 2023

Het aantal en aandeel ouderen in de Nederlandse samenleving wordt steeds groter en zal de komende jaren verder toenemen. Het aantal 65+ers neemt met 40% toe in de komende twintig jaar. Het aantal 80+ers zal nog sterker toenemen, tot naar schatting 1,6 miljoen in 2040.

De behoefte aan woonruimte verandert daarom ook. Er zijn in totaal 290.000 extra woningen voor ouderen nodig. Daarbij is het belangrijk te constateren dat «dé oudere» niet bestaat, maar dat huidige woonsituaties, woonwensen en zorgbehoeften zeer divers kunnen zijn. De ambitie van dit kabinet is dan ook dat ouderen zo lang mogelijk zelfstandig blijven wonen in een passende woning. In sommige gevallen betekent dit dat er in de eigen woning zorg geleverd kan worden als dat (na verloop van tijd) nodig is.

Om invulling te geven aan die groeiende behoefte aan voldoende geschikte woningen in een passende leefomgeving, hebben wij u eind november 2022 het programma «Wonen en zorg voor ouderen» aangeboden¹ als zesde programma onder de Nationale Woon- en Bouwagenda. Omdat wonen voor ouderen sterk verbonden is met de organisatie van ouderenzorg in den brede, is dit programma ook ondergebracht in het programma WOZO (Wonen, ondersteuning en zorg voor ouderen) dat u op 4 juli 2022 heeft ontvangen². Het is daarom vanzelfsprekend dat wij als Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening Minister voor Langdurige Zorg en Sport intensief samenwerken in het programma Wonen en zorg voor ouderen.

Naast de opgave die er ligt en het belang van het toevoegen van geschikte woningen voor ouderen zijn wij ons bewust van de veranderende

¹ Kamerstuk 29 389, nr. 112.

² Kamerstuk 29 389, nr. 111.

economische en financiële omstandigheden, waardoor, voornamelijk op de korte termijn, woningbouw wordt bemoeilijkt. Hierover heeft de Minister voor VRO uw Kamer middels de brief «Doorbouwen in veranderende omstandigheden» reeds geïnformeerd³. In die brief is toegelicht dat het kabinet extra maatregelen inzet, zoals een startbouwimpuls van € 250 miljoen en het versnellen van processen en procedures en capaciteit, om de dip in de woningbouwproductie zoveel mogelijk te beperken. Ook vraagt het maximale inzet van alle partijen om de gemaakte afspraken uit de regionale woondeals ook echt te gaan realiseren⁴.

De opgave om te komen tot voldoende geschikte woningen voor ouderen is niet eenvoudig en vraagt een intensief samenspel tussen de verschillende betrokken overheden en sectoren. Naast de samenwerking tussen onze beide ministeries, zijn wij dan ook heel blij met de intensieve samenwerking met betrokken en constructieve vertegenwoordigers van bouwers, zorgorganisaties, zorgkantoren, woningcorporaties, provincies, gemeenten en ouderen zelf. Wij willen deze partijen hierbij hartelijk bedanken voor hun inbreng in de afgelopen periode en het voortzetten van de samenwerking in de komende periode. We realiseren ons dat we in korte tijd veel vragen aan onder andere onze medeoverheden en vertegenwoordigers van de sector. We hebben elkaar hard nodig bij deze opgave en we doen dan ook onze uiterste best om de aangesloten partijen te ondersteunen waar dat kan bij het uitwerken en realiseren van deze bouwopgave voor ouderen. Verderop in deze brief lichten we toe hoe we dat doen.

Hoewel het programma Wonen en zorg voor ouderen pas eind 2022 gelanceerd is, willen we u middels deze brief toch graag informeren over wat er sindsdien in gang is gezet. Dat doen we langs de drie actielijnen zoals die in het programma geformuleerd zijn. Daarnaast wordt de stand van zaken omtrent de ondersteuningsstructuur en monitoring toegelicht.

Actielijn 1. Versnellen woningbouw

Het doel van deze actielijn is dat er meer woningen beschikbaar komen die aansluiten bij de wensen van ouderen. Dit doen we door het aanbod van ouderenhuisvesting te vergroten, middels de versterking van de regie op de ouderenhuisvesting en het wegnemen van knelpunten bij de bouw om zo de planvorming en bouw voor ouderenhuisvesting te stimuleren.

Versterken regie op ouderenhuisvesting

Regionale afspraken over ouderenhuisvesting

De landelijke opgave om 290.000 woningen te bouwen die geschikt zijn voor ouderen⁵. Om deze opgave te realiseren zal ouderenhuisvesting onderdeel moeten zijn van de regionale en lokale woningbouwprogrammering. De regionale uitwerking van de opgave in 2023 is noodzakelijk om de bouwopgave in 2030 te behalen en aansluiting te houden bij de uitvoering van de woondeals. Ook signaleren zorgpartners een stijgende druk op de verpleegzorg, waarvoor nieuw woonaanbod nodig is. Daarom heeft de Minister voor VRO medeoverheden, zoals afgesproken in het programma Wonen en zorg voor ouderen en in navolging van de gesloten woondeals waarover de Minister voor VRO uw Kamer heeft geïnformeerd⁶, gevraagd om in 2023 de regionale opgave vast te stellen en afspraken te maken over de opgave per gemeente. Ook is het de ambitie om hierbij zorgkantoren te betrekken, afspraken te maken over monitoring

³ Kamerstuk 32 847, nr. 1040.

⁴ Kamerstuk 32 847, nr. 1040.

⁵ Voor verder uitsplitsing cijfers, zie bijlage 1 «Concept factsheet Wonen en zorg voor ouderen.»

⁶ Kamerstuk 32 847, nr. 1041.

van de voortgang en procesafspraken te maken over de verdere uitwerking, bijvoorbeeld op het gebied van doorstroming.

Realisatie van de opgave vraagt om nauwe samenwerking tussen partijen die wonen en zorg leveren, maar ook om afstemming tussen het sociaal en fysiek domein bij overheden. De Minister voor VRO vraagt provincies daarom voor iedere woondeal een aparte actietafel ouderenhuisvesting – of soortgelijk gremium – op te richten tussen wonen en zorg. Het is ook mogelijk hiervoor een reeds bestaande overlegstructuur te gebruiken, mits deze structuur ook goed in verbinding staat met de regionale woondeal- en versnellingstafels.

Uit eerste gesprekken met medeoverheden wordt opgemaakt dat regio's sterk verschillen in de mate waarin zij deze opgave al aan het concretiseren zijn. Grofweg één derde van de regio's is al vergevorderd in het maken van afspraken. Eén derde van de regio's zet momenteel goede stappen om daar te komen. De resterende één derde van de regio's staat aan de start van dit proces. Het uitlijnen van stappen om eind 2023 tot gezamenlijke afspraken te komen vraagt daarom regionaal maatwerk en om nauwe samenwerking met en tussen betrokken lokale partijen. Dit kunnen we alleen samen realiseren, ieder vanuit haar eigen rol en positie. Daarom werken we onder meer intensief samen met provincies aan de organisatie, ondersteuning en planning van dit traject. Verderop in deze voortgangsbrief lichten wij de ondersteuning die wij daarbij bieden verder toe.

Lokale uitwerking via volkshuisvestelijke programma's

De vastgestelde lokale opgave moet na 2023 worden vertaald in concrete uitvoeringsprogramma's met initiatieven en locaties. Dit gebeurt in het integrale volkshuisvestelijke programma voor aandachtsgroepen en ouderen, die voor overheden als verplicht zal worden gesteld middels de voorziene wet Versterking regie op de volkshuisvesting. Daarin moeten gemeenten duidelijk maken aan welke bouwopgave zij zich per groep – ook voor ouderen – committeren.

In het wetsvoorstel is een verplichting opgenomen voor (regionale) samenwerking tussen gemeenten, provincie, corporaties én zorg- en welzijnspartijen bij het opstellen van volkshuisvestelijke programma's. Bij de prestatieafspraken is beoogd dat gemeenten deze partijen gaan betrekken op dit onderdeel van de te maken afspraken. Platform 31 zal handreikingen opstellen over bijpassende samenwerkingsvarianten. Hiermee wordt invulling gegeven aan de motie van het lid Grinwis c.s.⁷ die oproept tot minder vrijblijvendheid bij samenwerkingsafspraken over deze thematiek, die de Minister voor VRO hiermee als afgedaan beschouwt.

In lagere regelgeving worden verdere kaders voor de volkshuisvestelijke programma's vastgelegd. Voor ouderen zullen wij daarbij onder meer het woningtype en de inzet op de leefomgeving en doorstroming opnemen. Hiermee komt de Minister voor VRO tegemoet aan de motie van het lid Den Haan⁸ om acties voor ouderen met betrekking tot de leefomgeving in de volkshuisvestelijke programma's op te nemen. Hiermee wordt deze motie als afgedaan beschouwd.

Wetsvoorstel versterking regie volkshuisvesting

Het wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting, dat begin 2023 in consultatie is gegaan, geeft het Rijk, provincies en gemeenten de

⁷ Kamerstuk 31 765, nr. 740.

⁸ Kamerstuk 31 765, nr. 733.

wettelijke instrumenten om samen regie te voeren op de volkshuisvesting. Overheden krijgen in de wet meer grip op hoeveel woningen, waar en voor wie wordt gebouwd en meer grip op mogelijkheden voor de versnelling van woningbouw. Om hierop te kunnen sturen komt er een verplichting dat Rijk, provincies en gemeenten een volkshuisvestingsprogramma opstellen. Het wetsvoorstel voorziet tevens in een verdere verbinding tussen het woon- en zorgdomein. Zo is opgenomen dat gemeenten de verplichting krijgen om bij het opstellen van de lokale prestatieafspraken, naast de woningcorporaties en huurdersorganisaties, relevante zorgpartijen te betrekken. Het wetsvoorstel voorziet ook een aanpassing van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015 (Wmo 2015). Op grond van de Wmo 2015 dienen gemeenten zich reeds in het Wmo-plan rekenschap te geven van een groot aantal onderwerpen. Het ligt daarmee in de rede dat het Wmo-plan (middels een toe te voegen huisvestingscomponent) en het woonprogramma aan elkaar gekoppeld worden. In het wetsvoorstel wordt dan ook een link gelegd met het Wmo-plan, waardoor er een nauwe verbinding en samenwerking gecreëerd wordt tussen het fysiek en sociaal domein.

Onderbouwing opgave ouderenhuisvesting

De motie van het lid Den Haan die ziet op een integrale visie op de woningmarkt⁹, vraagt om een onderbouwing van het aantal van 290.000 woningen dat voor ouderenhuisvesting is bedoeld. Deze woningen zijn onderdeel van de totale bouwopgave van 900.000 woningen tot en met 2030.

In de algemene woningmarktprognoses, waarin demografische prognoses verwerkt zijn, is specifiek gekeken naar de vraag van ouderen binnen de gehele woningvraag. De groep ouderen is divers, en zo ook hun woonwensen. In het programma Wonen en zorg voor ouderen is ervoor gekozen om de vraag van ouderen naar toegankelijke woningen door te vertalen in de woningbouwambities. Dit heeft geresulteerd in ongeveer 170.000 nultredenwoningen geschikt voor ouderen en 80.000 woningen in geclusterde woonvormen. Deze ambities sluiten dus aan bij de geprognosticeerde vraag van ouderen zelf.

Daarnaast is ook de opgave die voortkomt uit het scheiden van wonen en zorg, zijnde de bouw van 40.000 verpleegzorgplekken, ondergebracht in de totaalopgave van 900.000 woningen. Het getal van 40.000 verpleegzorgplekken is vastgesteld op basis van berekeningen van het RIVM. Voor verdere onderbouwing van de opgave verwijzen wij naar hoofdstuk 2 van het (openbare) rapport «Overlap tussen de opgaven aan verpleegzorgplekken en geclusterde woningen»¹⁰. Hiermee wordt de motie van lid Den Haan als afgedaan beschouwd.

Bouw stimuleren

Naast de inzet op regie zijn er zijn vier stimuleringsregelingen (deels in ontwikkeling) die erop gericht zijn om knelpunten bij de bouw voor ouderen weg te nemen. Bij de meeste van deze regelingen werken de Minister voor VRO en de Minister voor LZS samen.

Stimuleringsregeling Ontmoetingsruimten in Ouderenhuisvesting

Steeds meer ouderen willen geclusterd wonen: in elkaars nabijheid omdat mobiliteit afneemt en met een mogelijkheid om elkaar te ontmoeten. Een ontmoetingsruimte in of nabij het complex draagt daar in grote mate aan

⁹ Kamerstuk 32 847, nr. 1004.

¹⁰ Rapport «Overlap tussen de opgave aan verpleegzorgplekken en geclusterde woningen», ABF Research.

bij. De realisatie van een ontmoetingsruimte levert echter vaak financiële problemen op. Zeker bij woonvormen voor ouderen met een laag- of middeninkomen is het moeilijk de investerings- en exploitatiekosten voldoende in de huur- of in de koopprijs te verdisconteren. Vanuit de Stimuleringsregeling Ontmoetingsruimten in Ouderenhuisvesting worden de bouwkosten van een ontmoetingsruimte vergoed. Woningcorporaties, marktpartijen, burgerinitiatieven en zorgaanbieders kunnen een beroep op de regeling doen. Initiatiefnemers van ouderenhuisvesting voor bewoners met een zware zorgvraag kunnen sinds 18 oktober 2022 via de regeling ook een financiële bijdrage aanvragen voor de realisatie van een ontmoetingsruimte. Eerder gold dat maximaal 50% van de bewoners een zware zorgvraag mocht hebben.

In 2022 was voor de regeling € 28 miljoen beschikbaar. Er zijn 173 aanvragen ontvangen die aan de voorwaarden voldeden, daarmee is voor € 24,7 miljoen beschikt. De aanvragen zijn bijna evenredig verdeeld tussen kleine, middelgrote en grote complexen (zie tabel 1). Als uitgegaan wordt van een gemiddelde van 50 woningen per complex, levert dit ruim 8.500 woningen op met een ontmoetingsruimte.

Tabel 1. Verdeling aantal aanvragen per grootte van complex

Grootte complex	Aantal goedgekeurde aanvragen
5–20 woningen	49
21–50 woningen	62
Meer dan 50 woningen	60

Zowel woningcorporaties, marktpartijen, burgerinitiatieven als zorgaanbieders hebben een aanvraag ingediend. Zoals uit tabel 2 blijkt, zijn de meeste goedgekeurde aanvragen ingediend door woningcorporaties. Hierna volgen marktpartijen en zorgaanbieders. Er zijn 21 aanvragen van burgerinitiatieven goedgekeurd. Een aantal van 8 partijen viel niet te plaatsen in één van de vier categorieën.

Tabel 2. Verdeling typen aanvragers

Type aanvrager	Aantal aanvragen
Burgerinitiatief	21
Marktpartij	40
Woningcorporatie	67
Zorgaanbieder	37
Overig/Niet bekend	8
TOTAAL	173

Aanvragers hebben drie jaar de tijd om een omgevingsvergunning te verkrijgen en vervolgens 7 jaar de tijd voor oplevering. In 2022 is voor € 3,5 miljoen aan voorschotten verleend. Deze aanvragers beschikken over een omgevingsvergunning en kunnen starten met de bouw.

Stimuleringsregeling Wonen en Zorg

De Minister voor LZS heeft een stimuleringsregeling Wonen en Zorg, die erop is gericht om bewonersinitiatieven en sociale ondernemers te helpen bij het opzetten van een nieuwe woonvorm voor ouderen. In 2022 zijn er in totaal 40 subsidieaanvragen verleend om de haalbaarheid van een nieuw initiatief te onderzoeken. Dit is een afname ten opzichte van de 56 verleende subsidies in 2021. Over de eerste 4 maanden van 2023 zijn er 8 subsidieaanvragen verleend (ten opzichte van 18 in de eerste 4 maanden van 2022). Over 2022 zijn er daarnaast 6 leningen aangevraagd

en 2 leningen verstrekt voor de planontwikkelfase ten opzichte van 9 aanvragen en 5 verstrekte leningen in 2021. Ondanks dat er veel belangstelling is voor het gebruik van de regeling, duurt de opzet van de initiatieven in de regel langer dan de initiatiefnemers verwachten. Daarbij hebben ook deze initiatieven te maken met de veranderende omstandigheden bij de bouw, zoals beschreven in mijn brief van 22 maart¹¹. De regeling zal in de tweede helft van 2023 worden geëvalueerd.

Stimuleringsregeling Zorggeschikte Woningen (verpleegzorgplekken)

Mensen willen zoveel mogelijk regie houden op hun leven. In geclusterde zorggeschikte woningen hebben mensen de mogelijkheid om meer regie te houden dan in een verpleeghuis. In deze vormen is het aantrekkelijker voor de partner om mee te verhuizen. Om een stimulans te geven aan de bouw van 20.000 geclusterde zorggeschikte woningen in de sociale huur werkt de Minister voor VRO samen met de Minister voor LZS en betrokken partijen een subsidieregeling uit. Deze geclusterde woningen zijn bedoeld voor mensen die een zware zorgvraag (Wlz-indicatie) hebben en in de huidige situatie vaak naar een verpleeghuis gaan. De Rijksoverheid stelt de komende jaren maximaal € 312 miljoen beschikbaar voor deze regeling. Naar verwachting zal deze begin van de zomer van 2023 ter consultatie worden voorgelegd en zal de regeling in september dit jaar worden opengesteld.

Subsidieregeling Intergenerationeel Wonen

In het kader van het programma Wonen Ondersteuning en Zorg voor Ouderen (WOZO), werkt de Minister voor LZS op dit moment aan een subsidieregeling om het samen wonen tussen jong en oud te stimuleren. De inzet is dat het samenwonen van jong en oud sociale interactie en cohesie stimuleert wat bijdraagt aan langer vitaal thuis wonen. De regeling is in consultatie en de planning is dat de regeling in de zomer open wordt gesteld.

Financiële drempels voor het bouwen van gemeenschappelijke woonvormen verkennen

Met ontwikkelaars ben ik, conform het verzoek in de motie van het lid Grinwis, momenteel in gesprek om de ondervonden financiële drempels voor het bouwen van gemeenschappelijke woonvormen te verkennen. In deze gesprekken focussen wij ons op de bereidheid tot bouwen van gemeenschappelijke woonvormen in het middenhuursegment. De uitkomsten van deze verkenning zullen na het zomerreces met uw Kamer worden gedeeld.¹²

Realisatie ouderenhuisvesting in 60.000 sociale huurwoningen

In het programma Wonen en zorg voor ouderen is een opgave aan zorggeschikte sociale huurwoningen geconstateerd en is met corporaties afgesproken dat er door hen 20.000 zorggeschikte woningen en 40.000 geclusterde woningen worden gerealiseerd. Daarmee komt de totale geclusterde opgave tot 2030 voor corporaties uit op 60.000 woningen. Momenteel wordt de monitoring van de Nationale Prestatieafspraken uitgewerkt. De eerste resultaten van de prestaties van woningcorporaties worden in de eerste helft van 2024 verwacht. Dan hebben we zicht op de voortgang in de corporatiesector.

¹¹ Kamerstuk 32 847, nr. 1040.

¹² Kamerstuk 31 765, nr. 741.

Actielijn 2. Doorstroming en passend wonen

Met deze actielijn is het streven dat elke oudere fijn moet kunnen wonen in een geschikte woning. Een geschikte en passende woning is een woning die passend is bij de woonwensen en bij de levensfase. Naar mate je ouder wordt veranderen de woonwensen. Veel ouderen wonen in een woning die niet goed past bij hun levensfase, en wanneer nodig geen tot slecht zorg aangeboden kan worden. Doorstromen naar een geschikte-, een geclusterde- of een zorggeschikte woning kan het woongenot c.q. de kwaliteit van leven verhogen en zorgt ervoor dat (toekomstige) zorg beter geleverd wordt. Ouderen willen vaak graag in de buurt blijven wonen waar ze al wonen. Met het programma Wonen en zorg voor ouderen heeft de Minister voor VRO het belang van en de inzet op het passend wonen van ouderen stevig neergezet. Door meer levensloopbestendige woningen te bouwen, ouderen te informeren over hun volgende woonstap en hen te ontzorgen, zorgt de Minister voor VRO in samenwerking met sectorpartijen er voor dat meer ouderen toegang hebben tot een fijne passende woning. Het passender wonen van ouderen heeft op andere maatschappelijke thema's een positief effect, zoals de doorstroming op de woningmarkt en de haalbaarheid van de (toekomstige) zorg.

Stimuleren dat ouderen passend gaan wonen

Je woning levensloopbestendig maken of verhuizen naar een levensloopbestendige woning is niet een gemakkelijke beslissing. Vooral het verhuizen naar een andere woning is een grote stap waarbij het mogelijk op de korte termijn niet meteen als lonend wordt ervaren, maar wat op de lange termijn wel loont. Bijvoorbeeld als er een zorgvraag komt. De Minister voor VRO wilt bevorderen dat ouderen beter zijn voorbereid als ze dit soort beslissingen moeten maken en dat ze hier ook eerder over nadenken. In de aanpak om dit te bevorderen is er weinig sprake van uniformiteit, aangezien het verhuizen naar een andere woning een persoonlijke aangelegenheid is.

Het Rijk kan helpen bij deze keuzes door het vergroten van aanbod in ouderenhuisvesting, de informatie verbeteren die ouderen hebben over passend wonen en stimuleren dat ouderen worden ontzorgd bij de verhuizing. Om dit te laten slagen is het van belang dat er afspraken met partijen worden gemaakt over passend wonen en doorstroming en dat we zicht houden op deze afspraken. Op regionaal niveau moeten hier ook afspraken over gemaakt worden. Daarom zal de inzet op doorstroming verankerd worden in de vereisten van een gemeentelijk volkshuisvestelijk programma.

Veel gemeenten hebben reeds beleid voor het passend laten wonen van inwoners en om doorstroming op de woningmarkt te bevorderen, maar dit is niet bij alle gemeenten het geval. Vooral t.a.v. doorstroming op de particuliere markt is er een gebrek aan kennis. Hier wilt de Minister voor VRO gemeenten graag bij helpen. Platform31 is momenteel bezig met het opstellen van een toolkit met doorstromingsinstrumenten voor gemeenten. De toolkit bestaat o.a. uit instrumenten die in de sociale en in de particuliere sector ingezet kunnen worden om doorstroming te bevorderen, maar ook uit goedwerkende praktijkvoorbeelden. Op lokaal en regionaal niveau kan deze toolkit gebruikt worden bij het opstellen van hun woonprogramma en hun beleidsinzet op doorstroming. De toolkit voor de sociale sector is dit najaar gereed, gezamenlijk met de eerste inzichten over de particuliere sector. Het verdiepende onderzoek (middels een experiment) over doorstroming binnen de particuliere sector zal

medio 2024 inzichten opleveren in de werkzaamheden van de onderzochte doorstromingsinstrumenten.

Informatie over passend wonen verbeteren

Middels de uitvoering van dit programma willen we ervoor zorgen dat ouderen beter geïnformeerd worden over hun toekomstige woonopties. De inzet hierop wilt de Minister voor VRO versterken en laten samenkomen in een centraal informatiepunt, bijvoorbeeld ondersteund met een website en app, waarin fijn en geschikt wonen centraal staat. De zoektocht begint bij wat geschikt is voor een 55+huishouden en eindigt bij de beslissing om ofwel in de huidige woning te blijven, de woning aan te passen of om te verhuizen naar een passende woning. Deze informatie kan een oudere zelf tot zich nemen, maar de app en website kan ook gebruikt worden door bijvoorbeeld mantelzorgers en/of familie. Aan de lancering van die website of app zal de Minister voor VRO de eerder aangekondigde informatiecampagne koppelen.

De Minister voor VRO is het afgelopen half jaar in gesprek geweest met de bancaire sector over hoe we ouderen kunnen helpen met het inzichtelijk maken van hun financiële situatie. Vaak horen we dat ouderen het lastig vinden om een hypotheek te vinden en dat zij niet goed op de hoogte zijn van de mogelijkheden voor de toekomst. Hier ligt een kans, omdat er juist veel hypothecaire producten specifiek voor ouderen zijn en er bij veel ouderen met een koopwoning sprake is van een overwaarde. De ambitie en de inzet van de bancaire sector willen we vastleggen in een convenant. Dit financieel actieplan ziet toe op beter financieel inzicht geven aan ouderen, verbeteren van hypotheekadvies voor ouderen en het vergroten van bekendheid en standaardisatie van product- en acceptatievoorwaarden. In 2023 wilt de Minister voor VRO het convenant ondertekenen met partijen uit de financiële sector.

Gedragsonderzoek

Bij een verhuizing komt veel kijken. Praktisch gezien moet er veel geregeld worden, maar een verhuizing is ook – zeker op oudere leeftijd – een verandering die veel (emotionele) beroering met zich meebrengt. Eerder onderzoek¹³ heeft inzichten opgeleverd over de praktische en emotionele barrières die ouderen kunnen ervaren bij het maken van de volgende stap in hun wooncarrière. Er is echter minder bekend over de ervaringen van ouderen die al wel zijn doorgestroomd naar een passende woning. Middels een onderzoek onder een diverse groep ouderen willen we meer inzicht krijgen in wat ouderen beweegt om wél te verhuizen, welke aspecten behulpzaam waren tijdens het verhuisproces en welke voordelen zij ervaren van hun nieuwe woonsituatie. De inzichten uit dit onderzoek komen van pas in de ontwikkeling van de website en app en de bijbehorende informatiecampagne. Ook komen de uitkomsten uit dit onderzoek in de vorm van een handreiking beschikbaar voor gemeenten, woningcorporaties, particuliere ontwikkelaars en andere belanghebbenden.

Afgelopen jaar is de Minister voor VRO meermaals verteld dat sommige ouderen hun woning zouden willen delen met iemand anders, maar dat het proces om daartoe te komen soms ontmoedigend werkt. Onder andere de Stichting Ouderenhuisvesting Rotterdam (woningcorporatie SOR) heeft deze behoefte inzichtelijk gemaakt. De Minister voor VRO wilt dit graag verder onderzoeken. Om die reden gaat de Minister voor VRO samen met de SOR, Platform31 en de provincie Zuid-Holland een experiment starten over woningdelen voor ouderen. Daarbij maken we

¹³ Bijvoorbeeld «doorstroming stimuleren van senioren op de woningmarkt» door Platform 31.

eerst de financiële en niet-financiële belemmeringen inzichtelijk. Daarna starten we gerichte experimenten om deze belemmeringen weg te nemen. Hierbij kijken we onder meer naar de mogelijkheden die de experimenteerruimte van de Woningwet biedt. We starten voor de zomer nog het proces om tot dit experiment te komen.

Actielijn 3. Een leefomgeving die uitnodigt tot bewegen en ontmoeten

Deze actielijn is erop gericht dat woningen voor ouderen in een aantrekkelijke leefomgeving staan, die uitnodigt tot bewegen en ontmoeten. In het kader van het Gezond en Actief Leven Akkoord (GALA) hebben alle gemeenten een specifieke uitkering ontvangen. Een van de onderdelen waarvoor deze uitkering kan worden ingezet is de sociale basis en leefomgeving. Gemeenten kunnen daarmee werken aan maatregelen in de fysieke leefomgeving die bijdragen aan een gezonde leefstijl met de nadruk op meer beweging. Zij kunnen activiteiten organiseren om de samenhang tussen het sociale en fysieke domein te versterken, de fysieke leefomgeving beweegvriendelijker, gezonder en duurzamer te maken en leren werken met data gedreven ontwerpprincipes. Dat kan door het inzetten van iemand die gezondheid meer op de kaart zet bij lokale afwegingen binnen het fysieke domein of door concrete toepassingen zoals een wandelvriendelijke omgeving, speelplaatsen en schaduwrijke (speel)plekken.

In het wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting wordt onder meer vastgelegd dat gemeenten een volkshuisvestelijk programma moeten vaststellen. In de lagere regelgeving van deze regeling wordt nader ingegaan op wat gemeenten daarin moeten opnemen over de leefomgeving.

Platform31, RVS en LSA hebben een programma opgesteld om gemeenten te ondersteunen bij planvorming en concrete ontwerpen voor een leefomgeving die beweging en ontmoeting stimuleert. Gemeenten zijn uitgenodigd om aan het programma deel te nemen.

Ondersteuningsstructuur

Ondersteuningsstructuur «Wonen en zorg voor ouderen»

We zijn bezig om een ondersteuningsstructuur in te richten om gemeenten, provincies, woningcorporaties en betrokken zorgorganisaties te ondersteunen bij het werken aan de doelen uit het programma. Hiervoor is kennis, expertise en capaciteit nodig. De ondersteuningsstructuur is als een piramide opgebouwd. Op diverse onderdelen in de ondersteuningsstructuur wordt samengewerkt met de ondersteuning voor het programma «Een thuis voor iedereen».



Handen in de organisatie

De Minister voor VRO heeft u in de voortgangsbrief over het programma «Een thuis voor iedereen»¹⁴ al geïnformeerd over de flexpoolregeling. Deze regeling kan ook worden ingezet voor flexibele capaciteit en expertise bij medeoverheden, die onder andere gebruikt kan worden voor het opstellen van volkshuisvestelijke programma's voor ouderen of het uitvoeren van plannen voor woningbouw voor ouderen.

Regionale teams/doorbraakteams

De totale woon- en bouwopgave vraagt veel van regionale en lokale partijen. Daarom is het belangrijk dat we die partijen goed helpen met het voeren van het gesprek over de bouwopgave voor ouderen. Door de betrokkenheid van zorgpartijen zijn deze gesprekstafels net iets anders samengesteld dan de tafels over de brede woningbouwopgave. In de startgesprekken met provincies hebben we gemerkt dat niet alle partijen gewend zijn om over deze bouw- en zorgopgave samen het gesprek aan te gaan. Ook geven verschillende medeoverheden aan knelpunten te voorzien in de capaciteit van hun organisaties om op korte termijn met deze opgave aan de slag te gaan. We willen deze partijen daarom ondersteunen met zowel het opstarten, het maken en het uitvoeren van de afspraken.

De Minister voor LZS en de Minister voor VRO zijn met de voormalig Taskforce Wonen en Zorg overeengekomen dat zij in het regionale proces een belangrijke rol gaan spelen. Per 1 maart 2023 is de Taskforce Wonen en Zorg ten einde gekomen, en sindsdien is afgesproken dat de Taskforce een vervolg krijgt als «Aanjaagteam Wonen, Welzijn Zorg voor ouderen (WWZO)». De Taskforce heeft in haar 3-jarig bestaan een grote rol gespeeld in het agenderen van de opgave voor ouderenhuisvesting, en actief bijgedragen aan de totstandkoming van volkshuisvestelijke programma's en woonzorganalyses. Wij zijn de organisatie, adviseurs en ambassadeurs dankbaar voor hun inzet. Het aanjaagteam Wonen Welzijn Zorg voor Ouderen bestaat uit een bestuurlijk aanjager, een secretariaat, circa zes adviseurs en een breed landsdekkend netwerk aan ambassadeurs. Het doel van dit aanjaagteam is regionale en lokale partijen helpen om het gesprek over de bouwopgave voor ouderen op te zetten en vorm te geven. Daarbij zetten zij in op (bestuurlijke) procesbegeleiding, netwerkvorming en inhoudelijke

¹⁴ Kamerstuk 32 847, nr. 1044.

begeleiding bij de totstandkoming van regionale afspraken. Het aanjaagteam verzorgt kennisdeling van goede voorbeelden uit het land tussen de regio's. Het gaat dus nadrukkelijk om het ondersteunen en aanjagen van het goede gesprek. Bij het beslechten van knelpunten of obstakels kan ook ambtelijke ondersteuning gevraagd worden vanuit het Ministerie van BZK.

Naast het opzetten van het gesprek vinden wij het belangrijk dat we partijen ook ondersteunen in het maken van en uitvoering geven aan een integraal volkshuisvestelijk programma voor aandachtsgroepen en ouderen. Zoals de Minister voor VRO u reeds heeft laten weten in de voortgangsbrief over het programma «Een thuis voor iedereen»¹⁵ is daarvoor bij RVO begin dit jaar het Expertteam Weer Thuis en het Ondersteuningsteam Wonen en Zorg van RVO samengevoegd tot het Expertteam Huisvesting Aandachtsgroepen (EHA). Het expertteam helpt ook bij het opstellen van een uitvoeringsagenda, prestatieafspraken, (meerjarige) samenwerking en monitoring van passende huisvesting. De ondersteuning kan variëren van een kort mondeling antwoord tot een langer durend ondersteuningstraject.

Eén loket / vraagbaak

Momenteel wordt er gewerkt aan één centraal loket waar gemeenten, provincies, woningcorporaties, zorg- en welzijnspartijen en maatschappelijke organisaties hun vragen kunnen stellen op het gebied van huisvesting van ouderen en aandachtsgroepen. Zoals de Minister voor VRO u heeft laten weten in de voortgangsbrief over het programma «Een thuis voor iedereen»¹⁶ wordt dit loket belegd bij de VNG. De verwachting is dat het loket na de zomer operationeel is.

Faciliteren van kennisdeling

Platform 31 ontwikkelt diverse kennisproducten, zoals handreikingen en infographics. Zo is er een onderzoek naar doorstroming uitgevoerd. De uitkomsten hiervan zullen in de aanpak voor actielijn 2 worden verwerkt, zoals eerder in deze brief beschreven. Andere voorbeelden van producten zijn een artikel over doorstroming op de particuliere markt en de ontwikkeling van een menukaart voor gemeenten die zij kunnen gebruiken bij het vormgeven van hun aanpak gericht op doorstroming. In de loop van het jaar wordt er ook gestart met een onderzoek naar industrieel bouwen en eventueel een standaardisatie-aanpak, om de bouw voor ouderen nog meer te bespoedigen. Daarnaast ondersteunt Platform 31 met kennis – en inspiratiesessies en ontplooit diverse leerkringen en pilots met gemeenten, bijv. over doorstromingsacties en organisatie van buurtgemeenschappen.

De diversiteit aan geclusterde woonvormen voor ouderen is groot. Op tal van plekken in het land worden er nieuwe manieren van gemeenschappelijk wonen ontwikkeld. Voor gemeenten en ontwikkelende partijen kan het ingewikkeld zijn om een keuze te maken, tussen alle mogelijkheden. Het maakt daarbij uit in hoeverre er sprake is van een zorgvraag bij bewoners, of de woonvorm in landelijk of stedelijk gebied is gepland, en de mate van gemeenschappelijkheid die gewenst is. Daarom ontwikkelt de Minister voor VRO een handreiking geclusterde woonvormen. Deze handreiking helpt partijen die aan de slag willen met geclusterde woonvormen om zicht te krijgen op goede voorbeelden, en helpt om een

¹⁵ Kamerstuk 32 847, nr. 1044.

¹⁶ Kamerstuk 32 847, nr. 1044.

passende keuze te maken binnen de eigen context. De Minister voor VRO verwacht dat deze handreiking na de zomer gereed is.

Online Kennis- en Expertisecentrum (OKEC)

Eind vorig jaar is het Online Kennis- en Expertisecentrum (OKEC) ingericht¹⁷. Het OKEC vormt de basis voor de ondersteuningsstructuur. Op de website wordt alle relevante informatie gedeeld over wet- en regelgeving, financiële regelingen, ondersteuningsteams, handreikingen en praktijkvoorbeelden over de huisvesting van ouderen en aandachtsgroepen. Het OKEC heeft sinds de lancering gemiddeld 2200 bezoekers per maand en is daarmee goed bezocht. Ook wordt er maandelijks een nieuwsbrief verspreid met het laatste nieuws omtrent wetgeving, financiële regelingen, praktijkverhalen en relevante bijeenkomsten. Daarnaast wordt er maandelijks een digitale inloopbijeenkomst georganiseerd over de huisvesting van aandachtsgroepen en ouderen.

Monitoring

Bij de verschillende actielijnen binnen het programma Wonen en zorg voor ouderen zijn doelstellingen geformuleerd. Deze zijn gericht op het versnellen van nieuwbouw, het verhogen van de doorstroming en passend wonen voor ouderen en de leefbaarheid van de omgeving voor ouderen. De monitoring van het programma zal de voortgang op de verschillende doelen indicatief volgen.

Woonbase

Het CBS werkt momenteel binnen een innovatietraject aan de Woonbase. De Woonbase zal een bronbestand worden waarin informatie over personen, huishoudens én woningen samenkomt. De database is sinds eind juni 2022 voor onderzoekers beschikbaar. Het doel van de samenwerking tussen BZK en CBS op dit traject is het CBS-onderzoek naar wonen in Nederland te vernieuwen, waardoor het beter past bij de huidige tijd en ontwikkelingen. Bij de doorontwikkeling van de Woonbase heeft het CBS ook naar de mogelijkheden om meer inzicht te krijgen op ouderenhuisvesting gekeken.

Monitoring programma Wonen en zorg voor ouderen

Op basis van onder andere de Woonbase, maar ook gemeentelijke informatie en andere bronnen wordt met verschillende belangrijke partijen gewerkt aan een monitor Wonen en zorg voor ouderen. Een integraal en landsdekkend databron voor de verschillende monitoringswensen bestaat niet. Verschillende databronnen zullen aan elkaar gekoppeld moeten worden om een zo'n concreet mogelijk beeld op ouderenhuisvesting te krijgen. Het streven is om in het eerste kwartaal van 2024 een eerste versie gereed te hebben, waarover wij uw Kamer zullen informeren. In de rest van 2024 zal gewerkt worden aan de doorontwikkeling van de monitor.

Monitor ouderenhuisvesting 2022

De Monitor Ouderenhuisvesting van ABF brengt de woonsituatie van ouderenhuishoudens vanaf 55 jaar in beeld. In bijlage 2 is het rapport van ABF Research opgenomen. Met het delen van deze monitor geeft de Minister voor VRO invulling aan de motie van de leden Ronnes en

¹⁷ <https://www.volkshuisvestingnederland.nl/onderwerpen/online-kennis-en-expertisecentrum>.

Koerhuis¹⁸ en in de Eerste Kamer aangenomen motie van het lid Van Rooijen.¹⁹ Gelijktijdig met deze brief stuurt de Minister voor VRO de Monitor naar de voorzitter van de Eerste Kamer.

De monitor heeft diverse raakvlakken met dit programma. Zo is er aandacht voor de (toekomstige) samenstelling van de groep ouderen in een gemeente, hun woonwensen en zorggebruik, en het huidige aanbod aan geschikte woningen voor ouderen met een fysieke beperking. Deze tweede editie van de Monitor Ouderenhuisvesting bouwt voort op de eerste editie en bevat tevens diverse verdiepende analyses. De Monitor Ouderenhuisvesting bestaat uit een rapport met uitkomsten op nationaal niveau en een openbaar dashboard met bijbehorende databank met uitkomsten op gemeentelijk niveau²⁰. De monitor gaat onder meer in op de woonsituatie en het verhuisgedrag van ouderen. Daarbij is specifiek aandacht voor ouderen met een fysieke en cognitieve beperking. Jaarlijks worden het rapport en de databank geactualiseerd.

Belangrijke bevindingen;

- Ouderenhuishoudens verhuizen over het algemeen naar een woning met hetzelfde type eigendom (huur/koop) als de huidige woning. Ook bij bouwvorm (een-/meergezinswoning) en oppervlakte is eenzelfde relatie te zien tussen de verlaten en betrokken woning: er wordt relatief vaak verhuisd naar een woning met dezelfde bouwvorm en oppervlakteklasse als de verlaten woning.
- Hoe ouder het huishouden hoe hoger de kans dat men verhuist naar, in willekeurige volgorde, (a) de particuliere huursector, (b) een appartement, (c) een relatief kleine woning en (d) een woning binnen de eigen gemeente of wijk.
- Verhuizingen vanuit een reguliere woning naar een (zorg)instelling vinden logischerwijs met name plaats onder 85-plussers. Opvallend is dat er vooral appartementen in de corporatiesector vrijkomen voor nieuwe bewoning als gevolg van dit soort verhuizingen.
- Volgens WoON 2021 zijn er 2,0 miljoen nultredenwoningen in Nederland. Dit betreft 26% van de totale bewoonde voorraad (7,7 miljoen woningen).
- Op basis van (een combinatie van) het WoON en registerdata laat de rapportage zien dat 4,7 miljoen woningen met een beperkte investering geschikt te maken zijn voor bewoners met een fysieke beperking. 870 duizend woningen zijn ongeschikt voor personen met een beperking en kunnen dat ook niet gemaakt worden tegen redelijke kosten. Dit zijn met name meergezinswoningen zonder lift.
- Eengezinswoningen zijn over het algemeen wel extern, maar niet intern toegankelijk. Extern toegankelijk betekent dat de woonkamer bereikbaar is vanaf de straat zonder trap te hoeven lopen. Intern toegankelijk betekent dat vanuit de woonkamer de keuken, het toilet, de badkamer en tenminste één slaapkamer bereikt kunnen worden zonder traplopen. Voor meergezinswoningen geldt het omgekeerde. Bij meergezinswoningen is wel een duidelijk effect van bouwjaar te zien: recent gebouwde appartementen hebben relatief vaak een lift en zijn daarmee ook extern toegankelijk.
- Naar schatting telt Nederland momenteel bijna 290.000 personen met dementie. Dit aantal zal naar verwachting in 2035 ruim anderhalf keer en in 2050 ruim twee keer zo groot zijn. Dit zal extra druk leggen op de zorg. Daarnaast is er ook voor deze groep een specifiekere woonbehoefte.
- Opvallend zijn de zorgkantorregio's Flevoland, Amsterdam, 't Gooi en Midden-Holland waar het aantal personen met dementie in 2050 naar

¹⁸ Kamerstuk 35 300 VII, nr. 58.

¹⁹ Kamerstuk 35 347, L.

²⁰ 55plus.cijfersoverwonen.nl.

verwachting met ongeveer een factor 2,5 zal toenemen. In de regio's gelegen in provincies als Groningen, Drenthe, Zeeland en Limburg bevindt het vergrijzingsproces zich in een verder gevorderd stadium. Om die reden ligt in deze provincies de verwachte groeifactor voor 2035 en 2050 lager dan nationaal.

Tenslotte

Er is sinds de lancering van het programma Wonen en zorg voor ouderen eind 2022 met verschillende partners hard gewerkt aan de implementatie van de actielijnen. De komende periode werken wij daar samen aan verder om de woningbouw, doorstroming en passende leefomgeving voor ouderen zoveel mogelijk te stimuleren.

Aan het einde van het jaar informeert de Minister voor VRO uw Kamer middels de Staat van de Volkshuisvesting over de verdere voortgang van het programma Wonen en zorg voor ouderen.

De Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,
H.M. de Jonge

De Minister voor Langdurige Zorg en Sport,
C. Helder