

Vergaderjaar 2023-2024

36 496 Wijziging van de Wet goed verhuurderschap, Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte en enige andere wetten in verband met de regulering van huurprijzen en de bescherming van rechten van huurders (Wet betaalbare huur)

**W BRIEF VAN DE MINISTER VAN BINNENLANDSE ZAKEN EN
KONINKRIJSRELATIES EN DE MINISTER VAN VOLKSGEZONDHEID, WELZIJN
EN SPORT**

Aan de Voorzitter van de Eerste Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 19 juni 2024

Zoals aan u toegezegd tijdens de behandeling van het wetsvoorstel Betaalbare Huur op 18 juni jl., ontvangt u hierbij de voortgangsrapportage van het programma Wonen en zorg voor ouderen.

Het is belangrijk dat ouderen kunnen wonen in een geschikte woning waar zij zorg kunnen ontvangen wanneer dat nodig is, in een leefomgeving die uitnodigt tot ontmoeten en bewegen. Met het programma 'Wonen en zorg voor ouderen' werken wij, de minister van BZK en de minister van VWS, sinds november 2022 in gezamenlijkheid aan deze ambitie. Het programma is onderdeel van zowel de Nationale Woon- en Bouwagenda als van het programma WOZO (Wonen, Ondersteuning en Zorg voor Ouderen).¹

De opgave is niet gering. In het rapport van de Staatscommissie demografische ontwikkelingen² wordt de stijging van de gemiddelde leeftijd van de bevolking en de toename van het aandeel ouderen in de samenleving onderstreept. Het laat bovendien zien dat er sprake is van dubbele vergrijzing: het aantal mensen van 65 jaar en ouder stijgt, en binnen deze groep neemt het aantal mensen van 80 jaar en ouder ook toe. Een direct gevolg hiervan is de toename van de 'grijze druk': de druk van de oudere bevolking op de (potentieel) werkende bevolking. Omdat deze ouderen ook steeds ouder worden met bijbehorende zorgvragen, is het van groot belang dat we in dit programma nauw samenwerken met partijen uit zowel het woon- als het zorg- en welzijnsdomein, en met (een vertegenwoordiging van) ouderen. Daarom zijn we ook heel blij met de intensieve en constructieve samenwerking met vertegenwoordigers van bouwers, zorg- en welzijnsaanbieders, zorgkantoren, woningcorporaties, provincies, gemeenten, beleggers en ouderen zelf. Wij willen deze partijen hierbij hartelijk bedanken voor hun inzet in de afgelopen periode en we hopen dat deze samenwerking ook in de komende periode voortgezet zal worden.

Het programma loopt nu anderhalf jaar en in die tijd is er veel gebeurd: van een situatie waarin de werelden van bouwen, wonen en zorg ver van elkaar af lagen, naar een actieve en constructieve samenwerking op veel vlakken tussen het woon- en zorgdomein op zowel nationaal, regionaal als lokaal niveau. In deze voortgangsrapportage nemen wij u mee in die ontwikkelingen langs de drie actielijnen van het programma, met een nadruk op de periode sinds de vorige voortgangsrapportages eind vorig jaar.³ Daarnaast geven wij in de paragraaf over monitoring een

¹ Kamerstuk II 2022/23 29 389, nr. 112

² Staatscommissie Demografische Ontwikkelingen 2050 'Gematigde groei'

³ Kamerstukken II 2023/24, 32 847, nr. 1122 & Kamerstukken II 2023/24, 29 389, nr. 123

toelichting op de manier waarop we zicht aan het krijgen zijn op de planvorming en realisatie van de woningen voor ouderen.

Op het congres 'Thuis in de wijk' dat wij in maart samen met een aantal bij het programma betrokken partners hebben georganiseerd, werd duidelijk dat er op ontzettend veel plekken keihard aan de woon-zorg opgave voor ouderen wordt gewerkt door overheden, corporaties, zorgaanbieders, zorgkantoren, ontwikkelaars en (institutionele) beleggers. Ondanks dat de bouw vele uitdagingen kent en de bouwopgave voor ouderen groot is, geeft dit vertrouwen voor de toekomst.

Er zijn tot en met 2030 voldoende nultredenwoningen gepland die geschikt zijn voor ouderen, om te voldoen aan de doelstelling vanuit het programma (verderop in deze brief lichten we dat toe). Ook zijn er heel veel voorbeelden van prachtige geclusterde woonvormen en zorggeschikte woningen die sinds de start van het programma gerealiseerd zijn, al dan niet met financiële steun vanuit het programma. Een mooi voorbeeld is 'Hof van Leeuwesteyn' in Utrecht, waar door woningcorporatie Woonin en zorgaanbieder AxionContinu samen een woongemeenschap wordt ontwikkeld, bestaande uit een mix van eengezinswoningen voor jonge gezinnen en zelfstandige appartementen voor ouderen met en zonder zorgvraag. Door de mix van jong en oud, wel en geen zorgvraag en gezamenlijke binnen- en buitenruimtes, is de verwachting dat hier een levendige gemeenschap gaat ontstaan waarin sociale samenhang en samenredzaamheid bevorderd worden.

Een ander voorbeeld van innovatieve samenwerking tussen wonen en zorg is 'Het andere wonen' in Milsbeek, waar 18 ouderen met geheugenproblemen wonen in zelfstandige appartementen (sociale- en lage middenhuur) in een geclusterde setting, met de geborgenheid van persoonlijke zorg dichtbij. Voor de bouw is hier gekozen voor industriële houtbouw, wat de snelheid en milieu-impact van het bouwproces ten goede is gekomen.

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 woningen voor ouderen te vergroten, door middel van het versterken van de regie op de ouderenhuisvesting, het stimuleren van de realisatie van woningen voor ouderen en door het informeren van partijen over de verschillende woningtypen voor ouderen.

Versterken regie

Regionale afspraken over de opgave

De landelijke opgave is om t/m 2030 290.000 woningen die geschikt zijn voor ouderen te bouwen of te realiseren in de bestaande voorraad, bestaande uit 170.000 nultreden woningen, 80.000 geclusterde woningen en 40.000 zorggeschikte geclusterde woningen. Hiermee bouwen we aan zorgzame gemeenschappen die uitnodigen tot ontmoeten en samenredzaamheid. Om deze grote opgave te realiseren zal ouderenhuisvesting regulier onderdeel moeten zijn van elke regionale en lokale woningbouwprogrammering. Hiervoor is het nodig invulling te geven aan de afspraak uit de reeds gesloten woondeals om de regionale opgave voor ouderenhuisvesting vast te stellen en naar lokaal niveau te vertalen. Het maken van afspraken over ouderenhuisvesting is complex én vraagt veel van verschillende partijen. De inzet op het scheiden van wonen en zorg, heeft juist de behoefte aan samenwerking tussen het woon- en zorgdomein vergroot: om bij oplopende tekorten in personeel nog kwalitatief goede zorg bij de gewenste woonvormen te leveren, is een sterk samenspel nodig tussen overheden, bouwers, corporaties, zorgpartijen, zorgkantoren, welzijnsorganisaties en de samenleving (inclusief ouderen) zelf.

Sinds de start van het programma is veel energie gestoken om deze samenwerking op elk schaalniveau te intensiveren, of in sommige regio's zelfs in het geheel van de grond te krijgen. Medeoverheden en andere betrokken partijen hebben hier hard aan gewerkt, met resultaat. In het voorbije jaar zijn in alle 35 woondealregio's actietafels ouderenhuisvesting – of soortgelijke overlegstructuren – opgezet tussen het woon- en zorgdomein, waar in veel gevallen ook andere partijen zoals welzijnsorganisaties zijn aangesloten. In de meeste provincies en regio's is de regionale opgave voor ouderen nader onderzocht en verdiept met bijvoorbeeld prijssegmenten,

gebiedsgerichte uitwerking of informatie over de bestaande voorraad. Daarnaast is er geïnvesteerd in draagvlak voor de opgave vanuit de diverse domeinen.

Om invulling te geven aan de woondealafspraken en consistentie in de regionale bouwafspraken te borgen is een afsprakenkader met daarin minimaal te maken afspraken aangereikt door het ministerie van BZK in samenwerking met het ministerie van VWS. Dit kader vormt de basis voor besluitvorming in elke woondealregio en wordt desgewenst aangevuld of aangescherpt met regio-specifieke afspraken of kenmerken. De minimale afspraken beslaan:

1. Vaststellen regionale ouderenopgave (aantallen) en verdeling naar lokaal niveau per type ouderenhuisvesting (nultredenwoningen, geclusterde woningen, zorggeschikte woningen).
2. Een toets vanuit de zorgkantoren op de levering van verpleegzorg bij de woningbouwopgave en een toets vanuit de corporaties op de haalbaarheid.
3. Het inbedden van de actietafel per woondealregio in de governance van de woondeal- en versnellingstafel.
4. Afspraken over de wijze waarop de opgave gemonitord zal worden en het vastleggen van ijkmomenten voor de realisatie van de opgave.
5. Procesafspraken over verdere uitwerking, met tenminste afspraken over doorstroming en over de programmering van specifieke locaties voor ouderenhuisvesting.

Deze fase van analyse en duiding is in alle regio's afgerond of nadert afronding, en vormt de basis voor besluitvorming over het vaststellen van de opgave. Hier zijn grote complimenten aan de provincie Overijssel op zijn plaats. Overijssel heeft als eerste provincie in beide woondealregio's de afspraken over ouderenhuisvesting én een regionale woonzorgvisie op het onderdeel ouderen vastgesteld en ondertekend. In het Overijsselse proces is via werkateliers en een projectgroep met alle betrokken partijen in wonen en zorg toegewerkt naar afspraken over zowel ouderen als andere aandachtsgroepen. Voor de andere aandachtsgroepen volgt nog een nadere uitwerking. Dit proces heeft geleid tot een monitor, woonzorgvisie en afspraken over de bouwopgave voor ouderen. Het is goed om te zien dat de zorgkantoren in deze regio samen met de provincie een actieve rol willen vervullen in de uitvoeringsfase. Ook zien we dat de geleerde lessen uit Overijssel reeds in andere regio's worden toegepast. Dat helpt andere regio's om dit proces goed en versneld te kunnen doorlopen. In navolging van Overijssel zullen de overige woondealregio's in, of vlak ná de zomer deze afspraken gaan vaststellen, conform het minimale afsprakenkader. Daarmee bevindt het vaststellen van de regionale afspraken zich nu in de afrondende fase in alle woondealregio's. Na het vaststellen van de regionale afspraken zullen deze worden toegevoegd aan de bestaande woondeals en lopen deze mee in de uitvoering en monitoring van de woningbouwafspraken in zijn geheel.

Zowel nationaal, regionaal als lokaal bewegen de betrokken partijen van afsprakenfase naar uitvoeringsfase. Het Aanjaagteam Wonen, Welzijn, Zorg voor ouderen en het Expertteam Huisvesting Aandachtsgroepen ondersteunen provincies, regio's en gemeenten hierbij. Ook in deze fase willen wij partijen in het wonen- en zorgdomein stimuleren om aandacht te houden voor het samenspel tussen de partijen. De bouwopgave voor ouderen is omvangrijk én randvoorwaardelijk voor de leveringszekerheid van kwalitatief goede zorg aan onze ouderen. Het is een grote uitdaging om te zorgen dat deze opgave tijdig én volledig in plancapaciteit wordt omgezet, waar inzet vanuit alle betrokken partijen nodig is. Van medeoverheden verwachten wij in deze fase dat zij aan de slag gaan met marktpartijen, zorgaanbieders en corporaties voor aanvullende planvorming. Daarbij kan zowel de bestaande voorraad als nieuwbouw worden benut. Gelet op de doorlooptijd van bouwplannen, zal elke regio omstreeks eind 2025 op 100% plancapaciteit uit moeten komen om de bouwopgave te kunnen realiseren.

Het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties zal op plancapaciteit voor en realisatie van deze bouwopgave regie voeren richting medeoverheden via de woondeals. Aanvullend ondersteunt het Rijk waar mogelijk door knelpunten in de uitvoering op te halen, financieel instrumentarium te blijven doorontwikkelen, duidelijkheid te bieden over definities en monitoring, en waar nodig regelgeving bij te stellen indien dit realisatie in de weg staat. De relatie tussen Rijk en regio is wederkerig waarbij we gezamenlijk voor de bouwopgave voor ouderen aan de lat staan.

Ouderen in wetsvoorstel regie

Het wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting⁴ geeft het Rijk, provincies en gemeenten de wettelijke instrumenten om samen regie te voeren op de volkshuisvesting. Overheden krijgen in de wet meer grip op hoeveel woningen, waar en voor wie gebouwd worden en meer grip op mogelijkheden voor de versnelling van woningbouw. Om hierop te kunnen sturen worden onder andere voorschriften geïntroduceerd over hoe het Rijk, provincies en gemeenten het volkshuisvestingsprogramma moeten inrichten en opstellen. De bouwopgave voor ouderen en andere doelgroepen, en plannen voor passend wonen, doorstroming en leefomgeving, zullen onderdeel uitmaken van die volkshuisvestingsprogramma's.

Het wetsvoorstel voorziet ook in 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-beleidsplan en het volkshuisvestingsprogramma aan elkaar gekoppeld worden voor het beleidsmatig invullen van de visie op wonen en zorg. Hierbij is een nauwere samenwerking beoogd tussen het fysiek en sociaal domein.

Toevoeging subgebruiksfuncties aan Besluit bouwwerken leefomgeving

Gezien de demografische ontwikkelingen is er een groeiende behoefte om te kunnen sturen op de ontwikkeling en bouw van specifieke woonvormen die geschikt zijn voor ouderen en sommige andere aandachtsgroepen. Om dit te bewerkstelligen is er een voorstel in de maak om twee nieuwe subgebruiksfuncties voor wonen toe te voegen aan het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Met de nieuwe gebruiksfuncties worden specifieke regels gesteld in het kader van toegankelijkheid en het kunnen verlenen van zorg. Door het introduceren van een specifieke gebruiksfunctie kan via het gemeentelijke omgevingsplan beter worden gestuurd op de bouw van dit type woonfuncties. Daarmee wordt invulling gegeven aan de beleidswensen om, rekening houdend met de vergrijzende samenleving, meer woningen te bouwen die geschikt zijn voor langdurig thuis wonen. Daarnaast wordt met deze wijziging al deels invulling gegeven aan de verkenning hoe meer toegankelijkheidseisen vanuit de NEN-norm voor toegankelijk bouwen kunnen worden opgenomen in de bouwregelgeving⁵.

Bouw stimuleren en informeren

Naast het inzetten op regie, zijn er verschillende stimuleringsregelingen die een bijdrage leveren aan de doelstellingen van het programma en worden partijen geïnformeerd over de verschillende typen ouderenhuisvesting.

Stimuleringsregeling Ontmoetingsruimten in Ouderenhuisvesting

Het Rijk stimuleert geclusterd bouwen voor ouderen en de realisatie van ontmoetingsruimten in geclusterde woonvormen met de Stimuleringsregeling Ontmoetingsruimten in Ouderenhuisvesting (SOO). Hierdoor kunnen er meer geclusterde woonvormen voor ouderen gerealiseerd worden en wordt het makkelijker voor ouderen om zelfstandig te blijven wonen, elkaar te ontmoeten en te helpen. De SOO stelt initiatiefnemers in staat om met de financiële vergoeding uit de regeling de bouwkosten voor realisatie van ontmoetingsruimten voor ouderen te dekken. Hoewel er in directe zin geen woonruimte mee wordt gecreëerd, geven aanvragers aan dat bouwprojecten niet waren gestart als deze subsidie er niet was geweest.

Er zijn in 2022 en 2023 twee tranches geweest die tezamen een bijdrage hebben geleverd aan ongeveer 19.000 woningen met een ontmoetingsruimte. In 2023 was voor de regeling €26 miljoen beschikbaar, er werd voor ruim €34 miljoen aan aanvragen gedaan. Uiteindelijk hebben in 2023 99 initiatiefnemers een uitkering ontvangen voor de realisatie van 195 ontmoetingsruimten voor ouderen, in zowel nieuw (77%) als bestaand (23%) vastgoed.

In 2022 betroffen 63 van de 172 (37%) positief beschikte projecten bestaande bouw. Hiermee wordt de toezegging afgedaan om u gegevens te verstrekken over de inzet van de SOO in bestaande bouw.⁶

⁴ Kamerstukken II 2023/24, 36512, nr. 5

⁵ Kamerstukken II 2023/24, 28 325, nr. 265.

⁶ Toezegging begrotingsbehandeling VWS januari 2024, TZ202402-144

Voor de SOO is middels de Voorjaarsbesluitvorming 2024 een bedrag van 23 miljoen euro beschikbaar gesteld voor 2024 door de ministeries van BZK en VWS.⁷ Voortzetting van de regeling wordt nu uitgewerkt. Uw kamer wordt hierover in het najaar geïnformeerd.

Stimuleringsregeling zorggeschikte woningen

Met de stimuleringsregeling zorggeschikte woningen wordt beoogd dat meer woonvormen in het sociale segment worden gerealiseerd voor mensen met een zware zorgvraag die nu vaak in een verpleeghuis terecht komen. Tot 1 juni zijn er 34 aanvragen ingediend voor in totaal € 24,5 mln. In totaal is er voor de bouw van 1.700 woningen subsidie aangevraagd. De regeling staat nog open tot en met 31 oktober 2024. In 2025 wordt de regeling opnieuw opengesteld.

Stimuleringsregeling wonen en zorg

De stimuleringsregeling wonen en zorg ziet sinds april 2019 toe op het vergemakkelijken van de financiering van geclusterde woonvormen voor ouderen die door sociale ondernemers en bewonersinitiatieven worden neergezet. Per 3 april 2024 is de stimuleringsregeling gesloten. In 2023 zijn er 50 subsidies verstrekt om de haalbaarheid van een woonvorm te onderzoeken (totaal verleende bedrag € 0,9 mln euro; 3 nog in behandeling) en 5 leningen voor de planontwikkeling (totaal verleende bedrag € 1 mln). In 2024 zijn 55 aanvragen gedaan om de haalbaarheid te onderzoeken, en 9 aanvragen voor een lening voorplanontwikkeling (aangevraagde bedrag ca. € 1,8 mln). Daarnaast zijn er ook twee aanvragen voor een borgstelling voor de bouw van een woonvorm gedaan (ca. € 2 mln).

De regeling is eind 2023 door Dialogic geëvalueerd. De stimuleringsregeling wonen en zorg heeft volgens Dialogic goed gefunctioneerd om projecten op de haalbaarheid te onderzoeken en de projecten op gang te brengen. Voor de verdere financiering heeft de regeling nog beperkt tot resultaten geleid, mogelijk omdat partijen deels op een andere wijze de financiering hebben geregeld en de doorlooptijd van bouwprojecten lang is. De regeling kan worden voortgezet met een beperkter beslag van middelen. Voor de voortgang van de regeling wordt bekeken of de regeling (deels) kan worden samengevoegd met de regeling die in de maak is voor wooncoöperaties.

Subsidieregeling intergenerationeel wonen

Op 17 juli 2023 is de subsidieregeling intergenerationeel wonen opengesteld. Deze regeling heeft als doel om het samen wonen tussen jong en oud te stimuleren. Wanneer de gemiddelde leeftijd binnen een woonomgeving waar ouderen geclusterd wonen hoger wordt, komt het onderhouden en stimuleren van sociale interactie en cohesie in de woonomgeving onder druk te staan. Jongeren kunnen een positieve bijdrage leveren aan het stimuleren van sociale interactie en cohesie. Het eerste tijdvak van de subsidieregeling is opengesteld van 17 juli 2023 tot en met 15 september 2023. In het eerste tijdvak zijn totaal 9 aanvragen ingediend met een totale waarde van bijna € 1 mln. Van 2 januari 2024 tot 31 mei 2024 was het voor organisaties weer mogelijk om weer subsidie aan te vragen. In het tweede tijdvak zijn er 4 aanvragen ingediend met een totale waarde van ca. €333.000.

Conceptueel bouwen

Twee bij dit programma betrokken partijen - Actiz en Aedes - zijn met het Netwerk Conceptueel Bouwen (NCB) aan de slag gegaan om product-marktcombinaties (PMC's) te ontwikkelen voor de drie typen ouderenhuisvesting. Het NCB is een kennisnetwerk met als missie partijen in de woningbouw bij elkaar te brengen om de toepassing van woningconcepten te stimuleren. Door PMC's te ontwikkelen wordt conceptontwikkeling gefaciliteerd, wat kan leiden tot verbeteringen in bouwtempo, duurzaamheid en betaalbaarheid. De PMC's bestaan uit prestatie-eisen voor het vastgoed, zoals toegankelijkheidsvereisten en afmetingen van liften. Via 'add-ons' kunnen extra voorzieningen worden toegevoegd, zoals een ontmoetingsruimte of mogelijkheden in dementievriendelijke bouw. Dit traject wordt uitgevoerd met bouwers, ontwikkelende partijen en zorgaanbieders, zodat ook hier domeinoverstijgend tot gezamenlijke vereisten wordt gekomen. Met de PMC's voor de drie woningtypes kunnen vervolgens woonconcepten voor ouderen worden ontwikkeld, waarin verschillende gradaties aan zorg kunnen worden geleverd. Met NCB, Actiz en Aedes zal worden verkend hoe dit traject kan worden benut tot het versnellen en faciliteren van de

⁷ Kamerstukken II 2023/24, 36 550, nr. 1

bouwstroom voor ouderen. Hiermee wordt de motie afgedaan van het lid Den Haan om te bekijken of de inzet van prefab woningen de ouderenhuisvesting kan versnellen.⁸

Publicatie zorggeschikte wonen voor ouderen

Platform 31 ontwikkelt een publicatie over zorggeschikt wonen. Deze publicatie biedt informatie over de definitie, criteria en bouwvereisten van zorggeschikte woningen. De publicatie gaat daarbij specifiek in op zorggeschikte geclusterde woonvormen, en de voorwaarden waaronder intensieve (verpleeg)zorg in de bestaande en de nieuwbouw gegeven kan worden. De publicatie helpt gemeenten en ontwikkelende partijen (marktpartijen, corporaties, zorgaanbieders, sociaal ondernemers en burgerinitiatieven van senioren) meer zicht te krijgen op het ontwikkelen van zorggeschikte woningen en woonvormen en om keuzes te maken in de vormgeving daarvan. Deze publicatie wordt voor de zomer van 2024 verwacht.

Actielijn 2. Passend wonen en doorstroming

Zo lang mogelijk zelfstandig kunnen wonen is een wens van veel mensen. Voor de één biedt de huidige woning deze mogelijkheid, voor de ander vormt juist een nieuwe woning een betere randvoorwaarde. Bijvoorbeeld omdat het type woning beter bij de woonwensen en de levensfase past, omdat er zorg geboden kan worden wanneer dat nodig is, of omdat er meer voorzieningen in de buurt zijn en het makkelijker is om anderen te ontmoeten. Als de conclusie is dat verhuizen voor iemand een betere woonsituatie oplevert, dan is het een bijkomend voordeel dat andere mensen ook weer een verhuistapje kunnen maken en er doorstroming op gang komt. Hoewel die doorstroming een positief effect heeft op de woningmarkt als geheel, staat de woonwens en het woongenot van ouderen wat ons betreft voorop. Actielijn 2 van het programma Wonen en zorg voor ouderen zet in op het beter informeren van ouderen over passend wonen, en een soepeler verloop van de volgende stap in hun wooncarrière.

De afgelopen twee jaar is er een breed scala aan acties opgezet om aan deze doelen bij te dragen. Overkoepelend is er een brede ondersteuningsstructuur ingericht om gemeenten, provincies, woningcorporaties en betrokken zorgorganisaties te ondersteunen bij het werken aan de doelen uit het programma. Hierover hebben wij u eerder geïnformeerd.⁹ Ook zijn er verschillende publicaties ontwikkeld die onder andere gemeenten en woningcorporaties stimuleren én ondersteunen om tot een aanpak te komen op het gebied van passend wonen en doorstroming van ouderen, waarover wij u eerder hebben geïnformeerd.¹⁰ Om het passend wonen en ontzorgen van ouderen bij verhuizen te stimuleren, moeten er ook afspraken worden gemaakt met partijen en medeoverheden. Zoals eerder vermeld wordt de inzet op passend wonen en doorstroming daarom verankerd in de vereisten van een gemeentelijk volkshuisvestingsprogramma via het wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting.

Informatie over passend wonen verbeteren

De afgelopen maanden is er sterk ingezet op het beter informeren van ouderen over passend wonen. Om kennis en informatie bij gemeenten over passend wonen en doorstromen te verbeteren heeft Platform31 vanaf juni 2023 een experiment uitgevoerd met 10 gemeenten en één provincie. In verschillende bijeenkomsten is kennis en ervaring uitgewisseld, om uiteindelijk te komen tot een effectieve aanpak op doorstroming die het voor ouderen gemakkelijker maakt om de door hen gewenste stap in hun wooncarrière te zetten. Op 6 juni 2024 heeft de slotbijeenkomst van dit experiment plaatsgevonden. De lessen die tijdens het experiment zijn geleerd, verwerkt Platform31 in beknopte publicaties met expliciete aandacht voor het belang van en handvatten over informatie en advies aan senioren over het zelfstandig thuis blijven wonen in de huidige of een andere woning, en de mogelijkheden om hen te ontzorgen. Daarnaast zal in een achtergrondartikel dieper worden ingegaan op het verhuisgedrag van senioren en de mogelijkheden om verhuisketens te verlengen. Zo bieden we andere gemeenten ook ondersteuning en inspiratie bij het vormgeven van een doorstroomaanpak.

Het afgelopen jaar is samen met de bancaire sector gesproken over hoe we ouderen kunnen helpen met het inzichtelijk maken van hun financiële situatie en woonmogelijkheden. Op 5 april jl. is samen

⁸ Kamerstukken II 2022/23, 32847, nr. 1024

⁹ Kamerstukken II 2023/24, 29 389, nr 117

¹⁰ Kamerstukken II 2023/24, 32 847, nr. 1122

met de NHG, VEH, hypotheekadviseurs en geldverstrekkers het convenant 'Ouderen en toekomstbestendig wonen' ondertekend tijdens de slotbijeenkomst van het Platform hypotheek.¹¹ Er staan afspraken in het convenant om ouderen beter te informeren over hun financiële mogelijkheden met betrekking tot wonen, verhuizen en hypotheek.

Op 20 maart jl. is onder leiding van het ministerie van VWS de grootschalige publiekscampagne 'Praat vandaag over morgen' gestart. Door op tijd het gesprek te beginnen over hoe je ouder wilt worden, kun je straks de dingen blijven doen die je belangrijk vindt. De campagne "Praat vandaag over morgen" roept dan ook op: praat over hoe je fit wilt blijven, hoe je wilt wonen en wat je voor elkaar kunt doen als er later zorg nodig is. De campagne is zichtbaar op landelijke tv, online, print en op wachtkamerschermen in bijvoorbeeld apotheken, huisartsenpraktijken, ziekenhuizen en gezondheidscentra. Ook is er een landingspagina over Wonen op de website van de campagne. Voor partijen die willen aanhaken op de campagne is er een uitgebreide toolkit met kernboodschappen, video's en social posts. Daarnaast worden er in 2024 tot 2026 diverse regionale en lokale georganiseerd onder de vlag van 'Praat vandaag over morgen', onder andere door de Seniorencoalitie en het Senioren Netwerk Nederland.

Gedragsonderzoek

We weten dat wanneer ouderen verhuizen naar een andere woning, dit een verhuisketen op gang kan brengen. Een gezin kan bijvoorbeeld verhuizen naar de vrijkomende gezinswoning, een stel naar het appartement dat het gezin verlaat, en een starter naar de studio waar het stel eerst woonde. In opdracht van BZK voert ABF Research een grootschalig onderzoek uit over verhuisketens, en kenmerken van woningen en de leefomgeving die de doorslag geven bij verhuizingen, onder andere van ouderen. De uitkomsten van dit onderzoek zullen na de zomer met u gedeeld worden.

Een verhuizing is, zeker op wat oudere leeftijd, een grote stap die praktisch en emotioneel gezien veel met zich mee kan brengen. Eerder onderzoek heeft inzichten opgeleverd in de verschillende barrières die ouderen kunnen ervaren bij het maken van de volgende stap in hun wooncarrière.¹² Er is echter minder kennis beschikbaar over hoe ouderen het ervaren om de beslissing te maken om een nieuwe woning te zoeken en daadwerkelijk te verhuizen. Daarom zijn wij een onderzoek gestart waarin ouderen die reeds verhuisd zijn geïnterviewd worden en hun ervaringen delen. Zo leren we meer over wat ouderen kan ondersteunen bij het maken van hun beslissing en het verhuisproces, en welke raad zij hierbij hebben voor andere ouderen. Een deel van de geïnterviewden zijn ouderen (en/of hun naasten) met dementie, zodat we ook meer inzicht krijgen in hun ervaringen. De uitkomsten van dit onderzoek zullen ook na de zomer met u gedeeld worden en net als andere onderzoeksuitkomsten gebruikt worden om de inspanningen op het gebied van passend wonen en doorstroming te voeden.

Woningdelen

Voor een deel van de ouderen lijkt het delen van een woning een fijne optie, bijvoorbeeld omdat zij meer gezelschap wensen, hun huidige woning als te ruim voor hen alleen ervaren, of omdat het een mooie optie zou zijn om te besparen op bijvoorbeeld energiekosten. Het delen van een woning mag, maar er zijn ook (financiële) drempels die voor ouderen juist ontmoedigend kunnen zijn om samen een woning te gaan delen. Om hier meer inzicht in te krijgen, wordt er een experiment woningdelen uitgevoerd door de Stichting Ouderenhuisvesting Rotterdam (SOR).¹³ De afgelopen maanden is de analysefase voor het experiment uitgevoerd in samenwerking met de SOR, Platform31, provincie Zuid-Holland en de ministeries van BZK en SZW. Naar verwachting kan er eind 2024 gestart worden met de uitvoeringsfase van het experiment.

Het Ministerie van SZW gaat, in samenwerking met het ministerie van BZK, het ministerie van VWS en de Sociale Verzekeringsbank, een maatschappelijke kosten en baten analyse laten uitvoeren naar leefvormen in de AOW. Hierbij is in ieder geval aandacht voor de kosten en baten op het terrein van wonen en mantelzorg. In het licht van de aanhoudende krapte op de woningmarkt en de doelstelling om ouderen zo lang mogelijk zelfstandig te laten wonen is het interessant om in kaart

¹¹ Kamerstukken II 2023/24, 32847, nr 1174

¹² [Platform31: Doorstroming stimuleren van senioren op de woningmarkt.](#)

¹³ Kamerstukken II 2023/24, 29 389, nr 117

brengen welke rol de AOW hierbij kan spelen. De MKBA wordt naar verwachting het eerste kwartaal van 2025 afgerond.

Ook hospitaverhuur is een manier om de bestaande voorraad beter te benutten door woningen te delen. Door het laten inwonen van een hospita wordt een leegstaande kamer in de woning benut, brengt het gezelligheid in huis, levert het een financiële bijdrage op voor de bewoner en kunnen bewoners naar elkaar omkijken. Deze woonvorm is voor meerdere doelgroepen geschikt, waaronder voor ouderen. Voor de zomer wordt uw kamer verder geïnformeerd over de ontwikkelingen op hospitaverhuur.

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. Daarmee wordt allereerst het woongenot en de kwaliteit van leven van ouderen verhoogd. En passant levert het ook een bijdrage aan het voorkomen van eenzaamheid, en verlaagt het risico op hart- en vaatziekten en dementie. Sinds de start van het programma Wonen en zorg voor ouderen zijn er verschillende stappen gezet, zowel in het maken van gemeentelijke plannen als in de ondersteuning van gemeenten bij het maken van een leefomgeving die uitnodigt tot bewegen en ontmoeten.

In het wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting is opgenomen dat de gemeente onder meer maatregelen neemt ter bevordering van de sociale samenhang, ter verhoging van de kwaliteit van de openbare buitenruimte, ter realisatie van een leefomgeving die uitnodigt tot bewegen en ontmoeten, en ter verbetering van de bereikbaarheid, zowel bij nieuwbouw als bij bestaande bouw.

Het Programma Buurtsaam is van start gegaan. Als onderdeel van dit programma ontwikkelt het College van Rijksadviseurs (CRa, Rijksbouwmeester) met ontwerpend onderzoek concrete ruimtelijke handvatten die de leefbaarheid, gezondheid en ruimte voor ontmoeting stimuleren in buurten van zes gemeenten in Nederland. Platform31 ontwikkelt en stimuleert zorgzame leefomgeving in acht gemeenten, samen met gemeenten (ruimte, sociaal, wonen), wijk- en buurtnetwerken en gebiedscoalities, wat wordt vertaald in een gebiedsplan of uitvoeringsprogramma. Deze inzichten worden vervolgens verder verspreid zodat ook andere gemeenten hier gebruik van kunnen maken.

De Raad van Ouderen heeft begin 2024 het advies "Ruimte voor Ouderen, Met een inspirerende leefomgeving en mobiliteit als basis" afgerond. Door de RvO worden diverse adviezen gedaan om ervoor te zorgen dat ouderen participeren bij het ontwerp en inrichting van de leefomgeving, dat ouderen makkelijker en veilig kunnen bewegen en daarmee ook (makkelijker) kunnen ontmoeten. De RvO benadrukt daarbij ook dat de leefomgeving hiertoe uitnodigt en dat het OV ook de mogelijkheden voor ontmoeting en bewegen mede bepaalt. De reactie op dat advies is onlangs met uw kamer gedeeld.¹⁴

Monitoring

Voortgang monitoringsplan

Om de doelstellingen van het programma Wonen en zorg voor ouderen te monitoren is het afgelopen jaar gewerkt aan een basis waarmee inzicht gegeven kan worden in de voortgang van de programmadoelstellingen. Zo is er een monitoringsplan opgesteld en zijn er eenduidige monitoringsdefinities opgesteld, in afstemming met de betrokken partijen.

Een integrale landsdekkende databron die zicht geeft op alle doelstellingen ontbreekt. Daarom is ingezet op het gebruiken van verschillende monitoringsroutes om een zo volledig mogelijk beeld van de voortgang te krijgen.

Een van die routes is de Woonbase.¹⁵ De Woonbase is een bronbestand waarin gegevens over personen, huishoudens en woningen samenkomen en is sinds eind juni 2022 voor onderzoekers beschikbaar. Het CBS werkt momenteel binnen een innovatietraject aan de Woonbase, onder andere om zicht te krijgen op ouderenhuisvesting. Zo is er in de Staat van de Volkshuisvesting in 2023 gebruik gemaakt van de Woonbase om zicht te krijgen in het percentage ouderen dat in 2021

¹⁴ Kamerstukken II 2023/24, 29 389, nr 126

¹⁵ [Over de woonbase | CBS](#)

naar een nieuwbouwwoning is verhuisd, dat was 17,4%.¹⁶ Van alle nieuw toegevoegde woningen in 2022 (90.208) werden er 15.904 (17,6%) betrokken door een ouderenhuishouden.

Naast de Woonbase werken gemeenten, provincies en Rijk aan afspraken om de plancapaciteit, voortgang en realisatie van woningbouwplannen beter in kaart te brengen. Hieraan worden ook de woningtypen voor ouderen toegevoegd. In Q1 2025 wordt de eerste data op basis van deze nieuwe afspraken verwacht.

Ouderenhuisvesting in de corporatiesector

De gegevens van corporaties vormen een andere bron waar gebruik van gemaakt wordt om zicht te krijgen op ouderenhuisvesting in het sociale segment. Het afgelopen jaar zijn de woningtypes voor ouderen opgenomen in de uitvraag van de Verantwoordingsinformatie (dVi) en de Prospectieve informatie (dPi) van de corporatiesector. Uit de dPi 2024 blijkt dat er tot en met 2028 in totaal plannen zijn voor ongeveer 22.000 geclusterde en zorggeschikte woningen voor ouderen, waarvan 19.500 in de sociale huursector. Op de gehele opgave voor ouderen in het sociale segment tot en met 2030 (20.000 zorggeschikt + 40.000 regulier geclusterd) is dat (nu) een dekkingsgraad van ruim 30%. Hierbij dient genoteerd te worden dat dit een eerste uitvraag is en we verwachten dat de kwaliteit van de data bij volgende uitvragen de komende jaren verbetert. Daarnaast loopt de dPi door met plannen tot en met het jaar 2028, terwijl de doelstelling van het programma tot en met 2030 is gesteld. Tot slot dient opgemerkt te worden dat ook andere partijen dan corporaties woningen voor ouderen in het sociale segment bouwen, zoals zorgaanbieders en andere ontwikkelaars.

Planning en realisatie nultredenwoningen

Op de planvorming en realisatie van nultredenwoningen hebben we zicht. Een groot deel van de nieuwgebouwde meergezinswoningen zal voldoen aan de definitie van nultredenwoningen (zolang de woningen niet over meerdere verdiepingen verdeeld en traploos toegankelijk zijn). We weten dat er tenminste 652.800 dergelijke woningen gepland staan tot en met 2042, waarvan het merendeel t/m 2030.¹⁷ Rekening houdend met eventuele planuitval zijn dit voldoende plannen voor de doelstelling die we hebben voor ouderen (170.000 extra nultredenwoningen t/m 2030). In 2022 is de voorraad netto toegenomen met ruim 30.000 meergezinswoningen die naar waarschijnlijkheid enkel één verdieping tellen. In 2023 zijn dit er netto nog eens ruim 30.000. Dit is een indicatieve benadering, maar geeft richting aan het aantal nultredenwoningen dat wordt toegevoegd aan de woningvoorraad.¹⁸

Voortgang monitoren middels de subsidieregelingen

Naast de verschillende bronnen geven ook de subsidieregelingen een beeld van de geplande en gerealiseerde projecten voor ouderenhuisvesting, zoals geclusterde woonvormen of zorggeschikte woningen. Zo heeft de subsidieregeling ontmoetingsruimten ouderenhuisvesting met de twee tranches (2022 en 2023) een bijdrage geleverd aan ruim 19.000 geclusterde woningen die al gebouwd zijn of gebouwd worden. Voor de stimuleringsregeling Zorggeschikte woningen waren tot 1 juni aanvragen gedaan voor in totaal 1.700 woningen.

Definities monitoring

Om gemeentes en andere partijen te ondersteunen bij het aanleveren van de juiste data en om te werken met een eenduidige monitoringsdefinitie is er een ondersteuningstool ontwikkeld. Deze tool dient als handvat bij het invullen van monitoringsgegevens en zorgt voor eenduidig gebruik van de definities voor ouderenhuisvesting. Dit voorkomt ook dubbeltellingen. De eerste versie is na het verwerken van feedback gedeeld met een aantal stakeholders en dataleveranciers. De tool wordt verwerkt in de diverse monitoringsinstrumenten.

Datadashboard

De komende periode zullen steeds meer gegevens gepubliceerd worden, waaronder de Monitor Ouderenhuisvesting, onderzoek naar doorstroming en verhuisketens en dVi gegevens van de

¹⁶ Kamerstukken II 2023/24, 32 847, nr. 112

¹⁷ Bron: rapportage ABF 'Inventarisatie plancapaciteit najaar 2023'

¹⁸ Hierbij zijn meergezinswoningen kleiner dan 50m² uitgesloten gezien deze hoogstwaarschijnlijk niet zelfstandig zijn en zijn woningen groter dan 150m² ook uitgesloten gezien deze over het algemeen uit meerder verdiepingen bestaan.

corporatiesector. Het streven is om de rest van het jaar het monitoringsplan verder uit te werken en in de loop van 2024 een dashboard te ontwikkelen waarin de gebundelde informatie inzicht biedt in de voortgang van het programma.

Tot slot

Sinds de lancering van het programma Wonen en zorg voor ouderen eind 2022 is er veel in gang gezet. Bij de start van het programma was het nog onduidelijk wat er precies voor ouderen gebouwd moest worden, wisten zorg- en bouwpartijen elkaar beperkt te vinden en was er geen zicht op de opgave, planvorming en realisatie van ouderenhuisvesting. Inmiddels staat de bouwopgave voor ouderen duidelijk op de agenda, zijn heel veel bouw- en wooninitiatieven van de grond gekomen, en is de betrokkenheid van partijen uit zowel het woon- en zorgdomein en ouderen zelf nationaal, regionaal en lokaal verstevigd en bestendig. Tegelijkertijd zien we nog een grote uitdaging om daadwerkelijk te komen tot voldoende realisatie van deze woon- en leefomgevingen voor ouderen. Daar moeten we met z'n allen de komende periode keihard aan blijven werken. Door de inzet van alle betrokken partijen heeft dit programma de afgelopen anderhalf jaar gezorgd voor een sterke basis waar de komende jaren op kan worden voortgebouwd, met als doel voldoende passende woningen voor ouderen in een uitnodigende leefomgeving.

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

Hugo de Jonge

De minister van Volksgezondheid, Welzijn en Sport,

Conny Helder