

Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

> Retouradres Postbus 20011 2500 EA Den Haag

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer
der Staten-Generaal
Postbus 20018
2500 EA DEN HAAG

**Ministerie van
Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties**

Turfmarkt 147
Den Haag
Postbus 20011
2500 EA Den Haag

Kenmerk
2017-0000037618

Uw kenmerk

Datum 31 januari 2017
Betreft Beantwoording Kamervraag lid Bashir (SP) over tekort aan
aangepaste en ouderenwoningen (2016Z24018)

Hierbij bied ik u de antwoorden aan op de schriftelijke vragen die zijn gesteld door het lid Bashir (SP) over het tekort aan aangepaste woningen en ouderenwoningen. Deze vragen werden ingezonden op 15 december 2016, met kenmerk 2016Z24018.

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

dr. R.H.A. Plasterk

2016Z24018

Vragen van het lid Bashir (SP) aan de minister voor Wonen en Rijksdienst over een tekort aan aangepaste en ouderenwoningen. (ingezonden 15 december 2016).

Vraag 1

Wat is uw reactie op de uitzending van De Monitor over huurdersproblemen bij senioren? 1)

Vraag 7

Bent u bereid om gesignaleerde knelpunten op te lossen door enerzijds het stimuleren van verhuurders om huurprijzen van (aangepaste) woningen te verlagen en anderzijds maatwerk binnen passend toewijzen toe te staan, zodat ouderen en mensen met een beperking niet worden benadeeld ten opzichte van reguliere huurders? Zo nee, waarom niet?

Antwoord op vragen 1 en 7

Op verzoek van de programmamakers heb ik gereageerd op hun bevindingen. Deze reactie was onderdeel van het programma en ik heb hierin aangegeven dat corporaties over meer dan voldoende middelen beschikken om de gesignaleerde problemen op te lossen. Het jaarresultaat van € 5,5 mld. (volkshuisvestelijk resultaat) dat uit het Sectorbeeld 2016 van de Autoriteit woningcorporaties (Kamerstukken II 2016-2017, 29453, nr. 430) komt, markeert de goede financiële positie. De corporatiesector zou dan ook financieel in staat moeten zijn om de huren van (aangepaste) woningen voor mensen met een laag inkomen te verlagen. Dat sluit aan bij het doel van de passendheidstoets: er voor zorgen dat mensen met de laagste inkomens de woningen krijgen toegewezen met een voor hen betaalbare huur. Ook heeft de sector voldoende middelen om meer woningen te gaan bouwen. Dit kunnen, indien daar lokaal behoefte aan bestaat, woningen zijn die geschikt zijn voor mensen die zorg of ondersteuning nodig hebben. Bovenstaande neemt niet weg dat ik, zoals ik uw Kamer heb toegezegd, momenteel bezig ben om inzichtelijk te maken of er groepen zijn waarvoor de passendheidstoets ongewenste effecten heeft. Ik zal uw Kamer hierover binnenkort informeren.

Vraag 2

Klopt het dat voor minstens een kwart van de woningzoekende ouderen geen betaalbaar huurhuis beschikbaar is en hoe verklaart u dit tekort? 2)

In de analyse van het programma De Monitor wordt de woningvraag van ouderen met een inkomen onder de huurtoeslaggrens naar seniorenwoningen afgezet tegenover het vrijkomende aanbod aan seniorenwoningen met een huur onder de aftoppingsgrens. Er zijn echter meerdere mogelijkheden om lokaal tegemoet te komen aan de vraag van ouderen naar een betaalbare toegankelijke huurwoning. Een corporatie kan de aanvangshuur van een seniorenwoning voor iemand met een laag inkomen verlagen tot de aftoppingsgrens. Daarnaast kunnen door aanpassingen in de bestaande voorraad meer woningen toegankelijk worden

gemaakt voor ouderen. Ook kan extra aanbod worden gecreëerd door transformatie of nieuwbouw.

Vraag 3

Hoe lang staat een woningzoekende oudere gemiddeld op één of meer wachtlijst(en) om in aanmerking te komen voor een geschikte en betaalbare huurwoning? Kunt u uw antwoord toelichten?

In het RIGO-onderzoek "Wachten, zoeken en vinden" uit 2016 (Kamerstukken II 2015/2016, 32847, nr. 229) is de zoekduur van 65+ers in een vijftal regio's (Zuid-Kennemerland, Drechtsteden, Utrecht, Hengelo en Groningen) onderzocht. In deze regio's ligt de zoekduur voor 65+ers tussen de één en drie jaar. Daarmee is de zoekduur voor ouderen korter dan voor andere leeftijdsgroepen. Veel ouderen staan al lang (uit voorzorg) ingeschreven bij een systeem, voordat ze op zoek gaan naar een woning. Die lange inschrijfduur zorgt er voor dat er maar weinig zoekduur nodig is als ze willen verhuizen. Bij een reactie op een woning zullen ouderen meestal hoog in de rangorde eindigen.

Vraag 4

Hoe verhoudt passend toewijzen en het wachten op een geschikte sociale huurwoning zich tot het kabinetsbeleid om mensen langer zelfstandig thuis te laten wonen, waarbij wordt uitgegaan van "tijdig kunnen verhuizen naar een huis dat past bij de volgende levensfase"? 3)

Primair dragen woningcorporaties de zorg voor de beschikbaarheid en betaalbaarheid van geschikte woningen voor de doelgroep. Gemeenten hebben de verantwoordelijkheid om de lokale volkshuisvestingsopgave te bepalen. Op basis van de opgave maakt de corporatie prestatieafspraken met de gemeente en huurdersorganisaties over de bijdrage die de corporatie levert. Betaalbaarheid en beschikbaarheid voor de doelgroep respectievelijk ouderenhuisvesting en wonen met zorg zijn benoemd als prioritaire thema's voor de prestaties van de corporaties in de komende jaren (Kamerstukken II 2014/2015, 32847, nr. 180). Woningen die geschikt zijn voor ouderen hebben niet per definitie een huurprijs die boven de aftoppingsgrens uitkomt. Indien er op lokaal niveau onvoldoende passende woningen met een huurprijs tot aan de aftoppingsgrens beschikbaar worden gesteld, hebben corporaties de mogelijkheid om een wat duurdere woning voor een lagere aanvangshuur aan te bieden. Want ook voor mensen met een laag inkomen die een geschikte woning wensen, geldt dat deze betaalbaar moet zijn.

Vraag 5

Wat is de stand van zaken met betrekking tot de motie Bashir, waarin de regering wordt verzocht om zich extra in te spannen voor meer betaalbare en geschikte (zorg)woningen en hiervoor concrete maatregelen voor te leggen aan de Kamer? 4)

Vraag 6

Welke extra inspanningen heeft u reeds ondernomen en hoeveel extra aangepaste- en ouderenwoningen in de sociale huursector zijn er het afgelopen jaar bijgekomen?

Antwoord vragen 5 en 6

In de reactie op het rapport van het Aanjaagteam Langer Zelfstandig Wonen (Kamerstukken II 2015/2016, 32847, nr. 228) hebben de staatssecretaris van VWS en ik invulling gegeven aan een aantal moties, waaronder de motie Bashir. Wij gaven aan dat wij met het Aanjaagteam van mening zijn dat het aantal betaalbare en geschikte woningen op lokaal of regionaal niveau voornamelijk tot stand komt door goede afspraken tussen gemeenten, huurders en woningcorporaties. Daarnaast gaven wij aan dat het kabinet maatregelen heeft genomen om de sociale huursector toegankelijker te maken voor de doelgroep. Voorbeelden hiervan zijn de herziening van de Woningwet, het tegengaan van scheefwonen via de inkomensafhankelijke huurverhogingen, het passend toewijzen en de wet Doorstroming Huurmarkt 2015. In het door de ministeries van BZK en VWS gefinancierde kennis- en experimentenprogramma Langer Thuis van Platform31 wordt een praktische handreiking voor gemeenten, woningcorporaties, huurdersorganisaties en andere partijen als zorgaanbieders gemaakt over prestatieafspraken over wonen met zorg.

De jaarlijkse toe- of afname van het aantal aangepaste- en ouderenwoningen in de sociale huursector wordt niet bijgehouden. De reden hiervoor is dat dit soort woningen zo divers is dat er geen definitie aan te verbinden is. Overigens willen de meeste ouderen zo lang mogelijk in hun huidige woning blijven wonen en is dit door onder andere technologische ontwikkelingen en veranderingen in de zorg steeds beter mogelijk. Voor de sociale huursector geldt bovendien, zo blijkt uit rapport "Vergrijzing en extramuralisering op de woningmarkt" van RIGO, dat zij op dit moment vrij sterk vergrijsd is. Hierdoor zal de opgave voor woningcorporaties in kwantitatief opzicht niet groter worden. Door natuurlijke ontwikkeling zal het aandeel ouderen in de sociale huur de komende jaren naar verwachting verder afnemen om vervolgens te stabiliseren. Woningcorporaties krijgen volgens het rapport wel te maken met een toename van de groep met zwaardere beperkingen.

Vraag 8

Hoe gaat u ervoor zorgen dat er voldoende betaalbare en geschikte huurwoningen voor ouderen en mensen met een beperking zullen zijn, aangezien u de toegankelijkheids- en bruikbaarheidseisen in het Bouwbesluit schrapt? 5)

Het lid Bashir doelt op de opvolger van het Bouwbesluit 2012, het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) dat onder de Omgevingswet zal gaan vallen. Over dit besluit heb ik op 19 december 2016 met uw Kamer gesproken. Hierbij zijn met name de onderwerpen bruikbaarheid en toegankelijkheid uitgebreid aan de orde gekomen. De toegankelijkheidseisen uit het Bouwbesluit 2012 zijn één op één overgenomen in het ontwerp-Bbl. De eisen worden dan ook niet geschrapt. Het ontwerp-Bbl bevatte wel een deregulering op het terrein van bruikbaarheid. In het overleg met uw Kamer heb ik toegezegd deze deregulering voor woningen

ongedaan te maken door de huidige bruikbaarheidseisen uit het Bouwbesluit 2012 alsnog op te nemen in het Bbl, waarbij gemeenten de mogelijkheid krijgen lokaal ontheffing te verlenen. Door uw Kamer zijn enkele moties aangenomen die hier ook toe oproepen. Aangezien hiermee de huidige toegankelijkheid- en bruikbaarheidseisen voor woningen ongewijzigd blijven, zie ik geen risico op een afname van betaalbare en geschikte (huur)woningen voor ouderen en mensen met een beperking.

- 1) De Monitor, "Huurdersproblemen bij senioren", 11 december 2016, <http://demonitor.ncrv.nl/uitzendingen>
- 2) Skipr, 12 december 2016, <https://www.skipr.nl/actueel/id28779-kwart-ouderen-kan-geen-seniorenwoning-vinden.html>
- 3) <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/zorg-en-ondersteuning-thuis/inhoud/langer-zelfstandig-wonen>
- 4) Kamerstuk 19 637, nr. 2100
- 5) [http://nos.nl/artikel/2147940-nieuwe-bouwregels-slecht-voor-mensen-met-
een-beperking.html](http://nos.nl/artikel/2147940-nieuwe-bouwregels-slecht-voor-mensen-met-een-beperking.html)