



Datum

30 juni 2021

Kenmerk

BBPZ/MvR/RBos/21-058

Aan

Tweede Kamer der Staten-Generaal
t.a.v. Vaste commissies voor VWS en BZK

Onderwerp

Debat over de toekomst van ouderenhuisvesting

Beste Kamerleden,

Op 30 juni debatteert u over de toekomst van ouderenhuisvesting. Graag brengen wij u op de hoogte van ontwikkelingen in de ouderenhuisvesting en vragen wij uw aandacht voor de uitdagingen die er liggen in de ouderenhuisvesting en de financierbaarheid ervan.

Inleiding

De Nederlandse bevolking is in snel tempo aan het vergrijzen, het aantal ouderen zal tot na 2040 fors stijgen. Enkele feiten op een rijtje:

- Het aandeel 65-plussers ontwikkelt zich van 19% nu naar 25% in 2040. Van 3,4 mln naar 4,85 mln (75+ 2020: 1,4 mln; 2040 2,6 mln).
- Het aandeel huishoudens met 65-plussers groeit nog harder, van 28% naar 38%. Van 2,2 mln naar 3,3 mln (dus relatief meer woningen nodig want kleinere huishoudens).
- Ook het aantal dementerenden (2040: 500.000) en ouderen met een lichamelijke beperking zal toenemen omdat men ouder wordt. Aan de andere kant zal het aantal beschikbare mantelzorgers flink afnemen.

Met 'Langer Thuis'¹ is een beleid ingezet om ouderen zo lang mogelijk zelfstandig te laten wonen, waarbij mantelzorg en professionele zorg aan huis ondersteuning bieden (92% van de 75-plussers woont zelfstandig, 66% van de 90-plussers). Gezien de snelheid van de vergrijzing, het tekort aan zorgpersoneel en toenemende eenzaamheid onder senioren is het nodig dat woningcorporaties inzetten op het bouwen van levensloopbestendige woningen in geclusterde woonvormen². Daar moet dan ook aandacht zijn voor het effectief kunnen leveren van welzijn en zorg, door professionals en door mensen in de eigen woonomgeving.

¹ <https://www.programmalangerthuis.nl/over-het-programma>

² *Clusters van wooneenheden die voorzien zijn van een gezamenlijke ontmoetingsruimte. Geclusterde woonvormen kunnen gerealiseerd worden in hofjes, in woongroepen maar bijv. ook in een woonzorgcomplex. Door samen te wonen kunnen ouderen elkaar ondersteunen en gaan we eenzaamheid onder ouderen tegen.*

Ambitie ouderenhuisvesting

Deze opgave hebben we met 33 andere partijen uit het veld van wonen, zorg en bouwen als volgt vertaald in de **Actieagenda Wonen**³:

"Woningcorporaties zorgen ervoor dat er in de komende 15 jaar 50.000 eenheden worden gerealiseerd in geclusterde woonvormen, speciaal voor ouderen uit de doelgroep van woningcorporaties. Deze zijn voorzien van in ieder geval een gezamenlijke ontmoetingsruimte, die ook een functie voor de wijk kan vervullen"

Verder gaan corporaties jaarlijks 40 miljoen euro investeren in het levensloopbestendig maken van de bestaande voorraad. Deze ambities gelden voor alle woningcorporaties en pakken we gezamenlijk als sector op.

Bestuurlijke afspraken Wonen en Zorg

Hierover zijn aanvullend ook de Bestuurlijke afspraken wonen en zorg gemaakt, ondertekend door ActiZ, Aedes, VNG, Zorgverzekeraars Nederland (ZN) en de ministeries van BZK en VWS. Hier worden afspraken gemaakt over ouderenhuisvesting en verpleegzorg, die deels communicerende vaten zijn omdat verpleegzorg ook thuis geleverd kan worden.

Er liggen inmiddels bestuurlijke afspraken voor de realisatie van:

- 40.000/110.000 (2026/2031) **nultredenwoningen** voor ouderen. Corporaties realiseren zelf al 70.000 nultredenwoningen tot 2026 en 175.000 tot 2031;
- 20.000/50.000 (2026/2031) **geclusterde woningen voor ouderen**; waarvan de corporaties er tot 2031 ca. 34.000 gaan realiseren (oplopend naar 50.000 in 2036);
- Vergroten **verpleegzorgcapaciteit** met 25.000/50.000 (2025/2031);

Daarbij zijn ook afspraken gemaakt over sturing en monitoring en zijn **randvoorwaarden** vanuit de betrokken sectoren opgenomen.

- ➔ De belangrijkste randvoorwaarde voor de corporatiesector om deze doelen te behalen is **afschaffing van de verhuurderheffing**.
- ➔ Daarnaast zijn **regieneming** (wie doet het?), de beschikbaarheid van **locaties, financiering, stroperige procedures** (en soms) onwelwillendheid in gemeenten en beschikbare **capaciteit** belangrijke randvoorwaarden.

Hoe gaat het?

Vanuit de Actieagenda Wonen worden momenteel **veelbelovende stappen** gezet tot meer samenwerking. Landelijk overleggen partijen regelmatig over de voortgang van de uitwerking hiervan. Belangrijke stap is nu de ontwikkeling van een digitale hulpstructuur waarmee het voor de lokale en regionale partijen helder wordt welke afspraken een basis leggen voor goede, duurzame samenwerking tussen wonen, welzijn en zorgpartners.

Verder wordt goed **versneld** middels de onlangs gemaakte **Bestuurlijke afspraken wonen en zorg** en de activiteiten van **de Taskforce Wonen en Zorg**⁴ om met behulp van ambassadeurs in alle zorgkantoor-regio's woonzorgvisies op te stellen en prestatieafspraken te maken over ouderenhuisvesting gecombineerd met goede zorg en begeleiding.

³ <https://aedescms.getbynder.com/m/40d9069ce1416bc6/original/Actieagenda-Wonen.pdf> Pag.13-15

⁴ <https://www.taskforcewonenzorg.nl/de-taskforce/over-de-taskforce>

Uitdagingen

Het is van belang om een **integrale woon-zorgvisie** te ontwikkelen in alle gemeenten, met voldoende aandacht voor vergrijzing. Daarbij moeten **prestatieafspraken** gemaakt worden over wonen en zorg tussen gemeenten, corporaties, zorginstellingen en zorgkantoren. Het gaat hier dan niet alleen over ouderenhuisvesting, maar ook om voldoende verpleegzorgcapaciteit en passende zorg en begeleiding om daadwerkelijk langer thuis te kunnen blijven wonen. En om het creëren van inclusieve buurten met voorzieningen op loopafstand en een openbare ruimte waar senioren uit de voeten kunnen.

- ➔ Deze **woon-zorg samenwerking moet gestimuleerd** worden en een **bundeling van budgetten van gemeenten, woningcorporaties, zorgverzekeraars en zorgkantoren** kan bijdragen aan het behalen van onze doelen. Nog lang niet alle gemeenten zijn zo ver, al zet de Taskforce Wonen en Zorg hier zoals gezegd goede stappen in.

Verleiden tot verhuizen

De **wil tot verhuizen is bij ouderen stukken minder** maar naarmate men ouder wordt groeit de voorkeur voor een speciaal voor ouderen bestemde woning. Ouderen moeten daarom 'verleid' worden om hun vaak grotere, goedkoop gehuurde, woning te ruilen voor een nultredenwoning. Dit geldt ook voor koopwoningen. Corporaties doen hier veel in zoals het inzetten van '**seniorenmakelaars**,' maar ouderen zijn nogal honkvast. Ook budget voor verhuiskostenvergoeding en huuraanpassing/-gewinning kunnen bijdragen aan de doorstroming. Dit werkt twee kanten op: ouderen kunnen hierdoor langer zelfstandig thuis blijven wonen en een populaire grote woning komt op de markt, waarmee het een bijdrage levert aan het oplossen van de wooncrisis. Voor zorgverzekeraars is dit gunstig omdat in geclusterde woningen goedkoper (verpleeg)zorg geleverd kan worden.

Onrendabele toppen vanwege dure extra voorzieningen

Het is **financieel niet aantrekkelijk om ouderenwoningen te bouwen**, waardoor sommige ouderen in (voor hen) te dure woonzorgcomplexen wonen met een huur boven de liberalisatiegrens. Voor corporaties is de onrendabele top op het bouwen van geclusterde ouderenwoningen erg hoog, omdat er onder meer wordt gerekend met bredere gangen en een algemene ruimte bij een X aantal woningen. De exploitatie van de buurtfunctie in dergelijke ruimtes is in de praktijk lastig te organiseren; welzijnspartijen, zorgpartijen, gemeente en corporaties moeten hier afspraken over maken.

- ➔ De 20 miljoen euro **subsidie voor het stimuleren van de bouw van geclusterde woningen** voor 2021 en 2022 uit het budget van de woningbouwimpuls is een goede stap en zou **structureel moeten** worden gemaakt.

Verpleegzorg thuis

De ambitie van VWS en ZN is om nog meer verpleegzorg thuis te realiseren de komende 5 – 10 jaar, bij voorkeur in geclusterde woonvormen. Dit betekent dat er meer geclusterde woningen gebouwd moeten worden (de woning komt niet vrij want de bewoner gaat niet naar een verpleeghuis). Daarbij brengt bouwen van geclusterde woningen die geschikt zijn voor verpleegzorg nog extra kosten met zich mee, waardoor de onrendabele top nóg hoger wordt. Volgens Aedes vergt een en ander wel nadere financiële afspraken met zorgverzekeraars/zorgkantoren. Deze verpleegzorg thuis bespaart immers op dure verpleeghuisplekken, maar kost de corporaties wel een schaarse woning.

- ➔ **Bij het realiseren van geclusterde woningen geschikt voor verpleegzorg moet verkend worden of hiervoor zorggelden kunnen worden ingezet.** De gesprekken

hierover worden op dit moment gevoerd, in het kader van de uitwerking van de Bestuurlijke afspraken wonen en zorg.

- Bovendien is er **meerjarige financiering vanuit de wet langdurige zorg** nodig, zodat er meer zekerheid komt voor zorgkantoren/-aanbieders om de juiste zorg aan huis te kunnen leveren en om de benodigde investeringen in zorgvastgoed te doen. Met de huidige niet-structurele financiering is het veel lastiger om bij banken hiervoor geld te krijgen.

Tenslotte

Met de diverse betrokken partijen en ministeries wordt actief gewerkt aan het creëren van voldoende en betaalbare woonvormen voor ouderen. De uitdagingen voor de komende jaren met de toenemende vergrijzing zijn groot. De urgentie daarvan is volledig helder. Van u en het nieuwe kabinet vragen we ondersteuning van de ingezette koers om tot meer (geclusterde) woonvormen voor ouderen te komen en hierbij vanuit uw Kamercommissies BZK en VWS, evenals op de departementen van VWS en BZK, gezamenlijk goed op te blijven trekken.

Mocht u vragen hebben of nadere informatie willen, neemt u dan gerust contact op met mijn collega Richard Bos (via r.bos@aedes.nl of op 06-51926072).

Met vriendelijke groet

Aedes vereniging van woningcorporaties

Martin van Rijn
voorzitter