

Vergaderjaar 2015–2016

**32 847**

**Integrale visie op de woningmarkt**

**29 538**

**Zorg en maatschappelijke ondersteuning**

**Nr. 205**

**BRIEF VAN DE MINISTER VOOR WONEN EN RIJKSDIENST**

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 12 november 2015

Op 14 oktober jl. ontving ik de brief van de algemene commissie voor Wonen en Rijksdienst waarin zij mij verzocht te reageren op de brief van de ANBO d.d. 28 september 2015 met betrekking tot één van de prioriteiten in het kader van de volkshuisvesting in de komende jaren. Het betreft het thema wonen met zorg en ouderenhuisvesting. U verzocht mij om een reactie op deze brief uiterlijk een week voorafgaand aan het algemeen overleg Huisvesting doelgroepen.

De ANBO stelt dat het Rijk actiever moet optreden op het punt van randvoorwaarden en facilitering van transformatie en geclusterd wonen om aan de behoefte aan passende woonruimte te voldoen. Ten tweede is zij van mening dat het Rijk zich minder terughoudend dient op te stellen ten aanzien van de ontwikkeling van decentraal beleid. Als laatste schrijft de ANBO dat WMO-verordeningen beperkt ruimte bieden voor woningaanpassingen en ertoe kunnen leiden dat verhuizen de norm wordt.

### **Langer zelfstandig wonen**

Het kabinetsbeleid is er op gericht dat mensen met een zorg en/of ondersteuningsbehoefte, waaronder ouderen, zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen. Dit sluit aan bij hun woonwensen. Door woningaanpassingen, een goede organisatie van de zorg en de inzet van technologie is dit in de meeste gevallen ook mogelijk. Samenwerking tussen gemeenten, woningcorporaties en zorgaanbieders is hierbij van groot belang. Dit dient vooral plaats te vinden op het lokale en regionale niveau, omdat de vraagstukken op dat niveau liggen. Om de samenwerking te stimuleren, hebben de Staatssecretaris van VWS en ik de Transitieagenda Langer Zelfstandig Wonen opgesteld en deze op 4 juli 2014 (Kamerstuk 32 847, nr. 121) naar uw Kamer verstuurd. Eén van de onderdelen van de Transitieagenda betreft de instelling van het Aanjaagteam Langer Zelfstandig wonen. De voortgangsrapportage van de Transitieagenda heeft u op 1 juli jl. ontvangen (Kamerstuk 32 847, nr. 182).

## **Geclusterd wonen en transformatie**

In haar brief stelt de ANBO dat het Rijk op het punt van randvoorwaarden en faciliteren van transformatie en geclusterd wonen, actiever zal moeten optreden om aan de behoefte aan passende woonruimte te voldoen. Zij benoemt niet op welke wijze dat zou moeten gebeuren.

Allereerst wil ik stellen dat de vraag naar en het aanbod van geclusterde woonvormen per regio, gemeente en wijk verschillen. Om te komen tot een evenwicht tussen vraag en aanbod zullen gemeenten, woningcorporaties en zorgaanbieders goed moeten samenwerken. Bij de vaststelling van vraag en aanbod is het goed ook naar leegstaand zorgvastgoed te kijken, waarbij transformatie naar extramurale zelfstandige wooneenheden een optie is. Vanuit het Rijk is een aantal maatregelen genomen om deze transformatie van zorgvastgoed te faciliteren. Allereerst bestaat de mogelijkheid van heffingsvermindering op de verhuurderheffing voor corporaties als zij zorgvastgoed transformeren naar huurwoningen. Deze woningen zijn soms bestemd voor de ouderen, maar zij kunnen ook bestemd worden voor andere doelgroepen. Ten tweede zijn er in de herziene Woningwet, die per 1 juli jongstleden van kracht werd, voor corporaties verschillende mogelijkheden om maatschappelijk vastgoed, zoals in pandige zorgsteunpunten, als kerntaak uit te voeren waardoor zij zijn aan te merken als Diensten van Algemeen Economisch Belang (DAEB) en daarmee binnen het DAEB-regime vallen. Ten derde heb ik, mede op advies van het eerdergenoemde Aanjaagteam, het mogelijk gemaakt om bij transformatie van verzorgingshuizen tot 2021 ook commerciële activiteiten onder te brengen in de plint van het zorggebouw als dit niet meer dan 25% (in plaats van 10%) van het vloeroppervlak betreft. Daarmee is het gemakkelijker om de businesscase voor transformatie financieel rond te krijgen.

## **Opstelling ten aanzien van decentraal beleid**

De ANBO schrijft dat zij een minder terughoudende opstelling van het Rijk wil over de richting waarin decentraal beleid zich moet ontwikkelen. Mijns inziens is de opstelling van het Rijk niet als terughoudend te kenschetsen, maar is juist een flinke stap gezet in het bevorderen en faciliteren van het maken van afspraken op decentraal niveau, juist over wonen en zorg. In de herziene Woningwet is het maken van prestatieafspraken tussen gemeente, corporatie en huurderorganisaties van nog groter belang geworden dan in het verleden. In de regelgeving zijn verschillende artikelen opgenomen waardoor gemeenten (en huurders) meer bevoegdheden krijgen, meer informatie over de financiële polsstok van corporaties en meer tijd om goede afspraken te maken.

Om dit lokale proces te ondersteunen heb ik prioriteiten benoemd en daarmee nadrukkelijk aangegeven waarop dat decentrale beleid zich prioritair zou moeten richten. Eén van deze prioriteiten is wonen en zorg. Dat impliceert dat gemeenten in hun woonbeleid rekening zouden moeten houden met de vraagstukken op het terrein van wonen met zorg. Corporaties dienen in hun bod en in het maken van prestatieafspraken naar redelijkheid bij te dragen aan wat de gemeente in haar woonbeleid heeft vastgelegd. Het Rijk zal de voortgang van de prioriteiten monitoren en vastleggen in de jaarlijks op te stellen Staat van de Volkshuisvesting.

Hoe het lokale beleid er precies uitziet, kan alleen op lokaal niveau zijn beslag krijgen in de afstemming tussen gemeente, corporatie en huurders. Huurderorganisaties, en daarmee ook de vertegenwoordigers van ouderen en zorgbehoevenden, krijgen een gelijkwaardige positie bij het maken van prestatieafspraken. Conflicten waardoor er geen prestatie-

afspraken tot stand komen, kunnen voorgelegd worden aan een geschillencommissie. Ik ga ervan uit dat met de herziene Woningwet op lokaal niveau optimaal ingespeeld kan worden op vraagstukken die lokaal spelen.

### **Woningaanpassingen versus verhuizen.**

Tot slot spreekt de ANBO de angst uit dat woningaanpassingen vanuit de WMO 2015 onvoldoende van de grond zullen komen en dat ouderen daardoor eerder zullen moeten verhuizen naar een meer geschikte woning. De ANBO is bang dat dat laatste de norm gaat worden en dat het daarmee haaks staat op langer zelfstandig thuis wonen. Met name «gedwongen» verhuizen met verlies van netwerk acht de ANBO zeer ongewenst.

De Staatssecretaris van VWS en ik hebben deze signalen vooralsnog niet gekregen. Daarnaast biedt de wet waarborgen voor burgers. Op grond van de WMO 2015 is de gemeente gehouden elke melding van een ingezetene met een ondersteuningsvraag zorgvuldig te onderzoeken en te bezien welke ondersteuning passend is. Dit kan bijvoorbeeld gaan om een melding waarbij een ingezetene aangeeft dat een woningaanpassing bijdraagt aan zijn zelfredzaamheid en participatie. De WMO 2015 geeft gemeenten de ruimte om bij het beoordelen van passende ondersteuning alternatieven te bezien en daarbij ook de doelmatigheid van de voorziening te betrekken. Specifiek voor woningaanpassingen kan en zal de gemeente doorgaans ook de kosten van mogelijke alternatieven betrekken. Dit is niet alleen in het belang van de gemeente maar doorgaans ook in het belang van de aanvrager, met het oog op de door hem verschuldigde eigen bijdrage (tot maximaal de kostprijs van die voorziening). Indien een ingezetene het niet eens is met het besluit van zijn gemeente, dan staat de mogelijkheid van bezwaar of beroep open. Gemeenten moeten deze mogelijkheid kenbaar maken aan de cliënt.

In mijn brief van 23 juni jl. heb ik aangegeven dat het kan voorkomen dat ouderen inderdaad verhuizen naar een geschikte andere woning waar men langer zelfstandig kan wonen (kleiner, nultreden, dicht bij voorzieningen). Uit onderzoek komt naar voren dat ouderen in het algemeen liever niet verhuizen, maar onder bepaalde omstandigheden daartoe wel bereid zijn als dat de beste oplossing voor problemen met het gebruik van de woning is.

De Minister voor Wonen en Rijksdienst,  
S.A. Blok