

Vergaderjaar 2015–2016

32 847

Integrale visie op de woningmarkt

Nr. 228

BRIEF VAN DE MINISTER VOOR WONEN EN RIJKSDIENST EN STAATSSECRETARIS VAN VOLKSGEZONDHEID, WELZIJN EN SPORT

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 23 mei 2016

In de zomer van 2014 hebben wij, de Minister voor Wonen en Rijksdienst en de Staatssecretaris van VWS, u onze Transitieagenda Langer zelfstandig wonen¹ toegestuurd. Hierin beschreven wij hoe mensen met een behoefte aan zorg en ondersteuning zo lang mogelijk zelfstandig thuis kunnen blijven wonen: in de omgeving die zij kennen, waar zij zich vertrouwd en veilig voelen en met regie over hun eigen leven. Het gaat niet alleen om ouderen, maar ook om (voormalig) GGZ cliënten en mensen met een verstandelijke en lichamelijke beperking.

Het uitgangspunt van de Transitieagenda was dat de burger centraal staat en dat de benodigde transitie en transformatie het beste op lokaal en regionaal niveau kan plaatsvinden. Om deze samenwerking op dat niveau te stimuleren heeft het kabinet het Aanjaagteam Langer Zelfstandig Wonen (AJT) ingesteld. Dit team heeft de afgelopen anderhalf jaar bijna alle regio's bezocht en met inwoners, gemeenten, zorgkantoren, woningcorporaties, zorgaanbieders en andere marktpartijen gesproken over de opgave waar zij voor staan, de verantwoordelijkheid die zij hierbij dragen en de eventuele knelpunten die zij hierbij ervaren.

Na ruim anderhalf jaar heeft het AJT per 1 april 2016 zijn werkzaamheden afgerond. Wij zijn het AJT erkentelijk voor de betrokkenheid en deskundigheid waarmee het de afgelopen periode de desbetreffende partijen heeft ondersteund en lokale en regionale samenwerking heeft gestimuleerd. Met name aan de bewustwording van lokale partijen over de opgave van het langer zelfstandig wonen, hun rol daarbij en de instrumenten die hun hierbij ter beschikking staan, hebben de heer Norder en de overige leden van het AJT een waardevolle bijdrage geleverd. Wij danken hen daarvoor zeer.

¹ Kamerstuk 32 847, nr. 121

Eindrapportage van het Aanjaagteam

In zijn slotrapportage, die als bijlage bij deze brief is gevoegd², geeft het AJT zijn visie op de stand van zaken van de transitie met betrekking tot wonen en zorg. Het aanjaagteam ziet drie hoofdpogingen. De eerste ligt in de bewustwording bij mensen om zich voor te bereiden om langer thuis te kunnen wonen. Veel mensen zijn nog niet van die verantwoordelijkheid doordrongen. Dit vergt een omslag in denken en doen, waarin overheden en marktpartijen via voorlichting en het ontwikkelen van nieuwe voorzieningen een zinvolle bijdrage kunnen leveren. Zoals het rapport aangeeft, is hierin het laatste jaar de nodige voortgang geboekt. Op advies van het AJT hebben het Rijk en de VNG voor gemeenten de voorlichtingstoolkit «Communicatie over langer zelfstandig wonen» ontwikkeld, die via de website van gemeente van de Toekomst te downloaden is. Dit instrument helpt gemeenten hun inwoners bewust te maken wat ze moeten doen om langer thuis te kunnen blijven wonen. Om mensen ook financieel daartoe in staat te stellen, heeft het AJT met het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn) bovendien de blijverslening bedacht. De lening is bedoeld om aanpassingen in de woning te realiseren en is inmiddels ook beschikbaar. Naast voorlichting en financiële middelen wijst het AJT ook op de wenselijkheid dat marktpartijen nieuwe betaalbare, levensloopbestendige woonconcepten ontwikkelen.

Om als marktpartijen te kunnen acteren, zijn zij geholpen bij een duidelijke regierol van de gemeenten. Hierin ligt volgens het AJT de komende tijd de tweede hoofdpoging. Gemeenten, al dan niet in regionaal verband, zijn immers bij uitstek de plaats waar wonen en zorg bij elkaar komen. Dit vraagt op diverse fronten om lange termijn investeringen. Ook hier gaat het om een bewustwording en een verandering in denken. Langer thuis wonen heeft bijvoorbeeld gevolg voor de inrichting van wijken – drempels slechten voor rollators, stoplichten langer op groen – en voor de inrichting van ontmoetingsplekken. Gemeenten dienen volgens het AJT een meerjarige geïntegreerde woonzorgvisie op te stellen. Alleen dan zijn marktpartijen in staat lange termijn investeringen te doen met oog op de woon/zorgbehoeften van (groepen) mensen.

De derde hoofdpoging houdt hiermee verband en ligt volgens het AJT in het vastgoedvraagstuk. Met name woningcorporaties hebben de taak zorg te dragen voor voldoende geschikte woningen voor diverse doelgroepen. Ook hier is lange termijn denken volgens het AJT cruciaal. Goed inzicht in de behoeften van verschillende doelgroepen is daarbij onontbeerlijk, zodat bijvoorbeeld corporaties tijdig hierop kunnen inspelen via de samenstelling en aanpassingen van hun vastgoedbezit. Herbestemming van instellingsvastgoed is volgens het AJT gebaat bij een reële waardering die recht doet aan de marktprijs van dat moment.

Langer zelfstandig thuiswonen is volgens het AJT dus een gezamenlijke verantwoordelijkheid van verschillende partijen, waarin gemeenten de verbindende schakel vormen. Vanuit zijn rondgang langs regio's constateert het AJT dat de betrokken partijen op de goede weg zijn, maar dat ze ook nog aan het begin van die weg staan. Sommige gemeenten zijn volgens het AJT verder dan andere en het AJT doet de oproep om als «koplopers» de groepen van de middenmoters en de achterblijvers de komende tijd mee te nemen.

In het vervolg van deze brief gaan we dieper op de analyse en een aantal aanbevelingen van het AJT in en zetten we uiteen hoe we de lokale en regionale partijen de komende periode willen faciliteren. Het rapport van

² Raadpleegbaar via www.tweedekamer.nl

het AJT hebben we met de betrokken koepel- en cliëntenorganisaties besproken en hun input is zo veel mogelijk verwerkt. Voorts geven we met deze brief invulling aan een aantal moties en toezeggingen op het gebied van wonen en zorg.

Samenwerking op het lokale en regionale niveau

Volgens het AJT verschilt de opgave met betrekking tot wonen en zorg sterk per gemeente en/of regio. Daarmee is het langer zelfstandig wonen, zoals het rapport terecht onderstreept, bij uitstek een lokaal of regionaal vraagstuk. Ook de betrokken koepelorganisaties onderschrijven dit. Met de hervorming van de langdurige zorg en de herziening van de Woningwet ligt de verantwoordelijkheid voor wonen en zorg primair bij gemeenten. Als regisseur dienen zij het initiatief te nemen om met zorgkantoren, corporaties, zorgaanbieders (en eventueel andere marktpartijen als sociale ondernemers) en cliënten om de tafel te gaan. Vrijwel alle gemeenten zijn zich inmiddels van deze verantwoordelijkheid bewust en handelen volgens het AJT ook hiernaar. Binnen de herziene Woningwet en de Wmo 2015 is de betrokkenheid van huurders op het beleid geborgd, bijvoorbeeld doordat gemeenten, woningcorporaties en huurders bij het maken van prestatieafspraken gelijke partijen zijn. In de Wmo 2015 is de mogelijkheid opgenomen dat burgers in een vroeg stadium voorstellen kunnen doen en advies kunnen geven. Van corporaties en gemeenten mag worden verwacht dat zij werk maken van deze wettelijke mogelijkheden.

In een deel van de regio's is er volgens het AJT nog onvoldoende afstemming tussen gemeenten en zorgkantoor over de opgave rond wonen en zorg. Dat is onwenselijk. Het is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van zorgkantoor en gemeenten te overleggen over de afbouw van intramurale capaciteit en over de herschikking van het zorgaanbod. Bij het tot stand komen van nieuwe woonvormen en de transformatie van bestaand vastgoed speelt de samenhang van de WLZ met Wmo-voorzieningen een belangrijke rol. De Staatssecretaris zal met de Vereniging Nederlandse Gemeenten en Zorgverzekeraars Nederland in gesprek gaan over de juiste randvoorwaarden om de zorgkantoren – waar dit nog niet het geval is – bij deze opgave te betrekken. Het AJT beveelt het Rijk aan een eenduidige regio-indeling te maken voor alle aspecten van wonen en zorg. Het kabinet ziet geen reden om in te gaan zetten op een eenduidige regio-indeling, omdat veel van de genoemde indelingen vanuit inhoudelijk gezichtspunt of specifieke lokale omstandigheden logisch zijn. Samenwerking tussen gemeenten en andere betrokken partijen is wel nodig om te komen tot goede oplossingen.

Langjarige visie

Wij herkennen ons in het streefbeeld van het AJT dat betrokken partijen onder aanvoering van gemeenten lokaal of regionaal tot een gezamenlijke, langjarige strategie en uitvoeringsagenda (het AJT spreekt van een «zorgvisie») moeten komen. Wij onderschrijven deze aanbeveling van het AJT en roepen gemeenten, zorgkantoren en andere lokale en regionale partijen op om actief aan de slag te gaan met het opstellen van een zogenaamde zorgvisie. Er is, zoals het AJT terecht constateert, inderdaad behoefte aan een samenhangende aanpak van wonen, zorg en welzijn, die ingaat op de ontwikkeling van vraag en aanbod rondom geschikte intra- en extramurale woonvormen, passende zorg en ondersteuning, alsook op een woonomgeving die is toegerust op een toenemend aantal kwetsbare mensen. Deze zorgvisie moet alles behelzen wat nodig is om de zelfredzaamheid van mensen te optimaliseren, zodat zij de regie over hun leven en leefomgeving zo lang mogelijk kunnen behouden. Vanwege het

decentrale karakter van de Wmo achten wij het echter niet nodig een dergelijke zorgvisie wettelijk of in nadere regelgeving te verankeren. Wel zal het Rijk bijdragen aan de totstandkoming van lokale zorgvisies door ondersteuning hierbij aan te bieden.

Rol van het Rijk: ondersteuning van lokale partijen

Het AJT beschrijft in zijn rapport de gewenste rol van het Rijk in deze fase van de transitie: vertrouwen geven aan lokale actoren, verspreiden van goede voorbeelden en wegnemen van eventuele hindernissen. De onderliggende gedachte is om als Rijk terughoudend te zijn om van bovenaf regels op te leggen, maar juist ruimte bieden om innovatief en naar lokaal inzicht te handelen. Langs deze lijn willen wij ook invulling geven aan de motie Krol, die de regering vraagt na ommekomst van de slotrapportage met voortvarendheid de regie te nemen om het tekort aan geschikte woningen voor ouderen aan te pakken, bijvoorbeeld via een actieplan ouderenhuisvesting (Kamerstuk 34 300 XVIII, nr. 37). Dit wil zeggen dat het Rijk vanuit een faciliterende en ondersteunende rol borgt dat lokaal voldoende geschikte woningen voor ouderen worden gerealiseerd.

De faciliterende rol vullen we onder meer als volgt in. Met de VNG bereiden we conform de aanbeveling van het AJT een ondersteuningsprogramma voor ten behoeve van gemeenten en andere lokale/regionale partijen (zorgkantoren, corporaties, aanbieders en cliënten en hun vertegenwoordigers). Centraal binnen dit ondersteuningsprogramma staat de vraag wat nodig is om te komen tot een langjarige, integrale visie en uitvoeringsagenda op het gebied van wonen en zorg: hoe brengen lokale/regionale actoren de opgave in beeld, hoe bepaal je een strategie en hoe vertaal je die met elkaar in een uitvoeringsagenda? Het programma besteedt ook aandacht aan de samenwerking tussen gemeenten en zorgkantoren. Lokale en regionale partijen faciliteren we ook door kennis van en over de koplopers te verspreiden. Dit doen we via het Kennis- en Experimentenprogramma Langer Thuis, dat verlengd is tot en met 2017. In opdracht van het ministerie BZK voeren Platform31 en het Kenniscentrum Wonen en Zorg (KCWZ) dit programma uit. Een samenvatting van het programma is als bijlage toegevoegd³.

Soms stagneert lokale of regionale samenwerking door gebrek aan kennis van relevante wet- en regelgeving of de toepassing daarvan. Kennisdeling zal daarom eveneens deel uitmaken van het ondersteuningprogramma. Daarnaast blijft een team binnen VWS en BZK beschikbaar voor concrete casussen waar wet- en regelgeving tot problemen leidt. Het AJT adviseert het Rijk om gemeenten in situationele gevallen van wetgeving te laten afwijken. Op grond van diverse wetgeving⁴ is het nu al mogelijk om via experimenten af te wijken van staande wet- en regelgeving. Eerder onderzoek⁵, alsmede ervaringen met deze experimenteerartikelen, leren overigens dat knelpunten vaak niet zozeer in de wet en regelgeving zitten, maar veelal in de samenwerking tussen verschillende partijen.

Om te kunnen komen tot een lokale uitvoeringsagenda is het van belang lokaal te beschikken over voldoende onderzoekscijfers en -inzichten in de opgave van wonen en zorg. We zien dit als een gedeelde verantwoordelijkheid van Rijk en lokale partijen. De komende periode zullen we in overleg met koepelorganisaties bezien welke onderzoekscijfers al beschikbaar zijn, waaraan nog behoefte is en wat verder onderzoek

³ Raadpleegbaar via www.tweedekamer.nl

⁴ Wlz, Wbmgp, Woningwet en mogelijk straks ook de Experimentenwet Gemeenten.

⁵ Belemmeringen bij het opzetten van woonzorgarrangementen voor senioren (Panteia 2014)

inhoudelijk, technisch en financieel vergt. Momenteel faciliteren we via landelijk onderzoek en kennisinstrumenten overigens al lokale partijen. Met Zorg op de Kaart bestaat er een applicatie die geodata samenbrengt via een interactieve kaart over zorgconcerns en -locaties, gemeenten, zorgkantoorregio's en WMO(sub) regio's. De komende jaren zullen we de bruikbaarheid van deze site uitbreiden, zodat gemeenten onderling de mogelijkheid krijgen om gegevens op regio-, gemeente- en wellicht wijkniveau te combineren. Gemeenten, corporaties en zorgkantoren kunnen via Zorg op de Kaart bovendien op eenvoudige wijze eigen data integreren.

Naar aanleiding van een toezegging⁶ aan uw Kamer is in opdracht van het Ministerie van BZK recent, op basis van best practices, aan gemeenten een advies opgesteld over de realisatie van nieuwe woonvormen voor de ouderwordende samenleving, zoals meergeneratie-, en meegroeiwoningen, ter bevordering van kennisoverdracht op dit terrein. Deze is als bijlage toegevoegd⁷. Het advies zal binnenkort worden aangeboden aan de VNG en de G32.

Betaalbare en geschikte woningen voor doelgroepen

Het AJT benadrukt zoals vermeld het belang van voldoende geschikte woningen voor verschillende doelgroepen. Ook uw Kamer heeft hiervoor via diverse moties aandacht gevraagd, zoals de motie Voortman⁸, de motie Bashir⁹ en de moties Berckmoes^{10 11}. Tevens heeft uw Kamer gevraagd voor het Algemeen Overleg GGZ van 26 mei 2016 te reageren op het artikel «Enorme verstopping bij daklozenopvang en beschermd wonen» in Zorgvisie van 18 mei 2016. In het artikel stellen de brancheorganisaties Federatie Opvang, GGZ Nederland, RIBW Alliantie en de Vereniging Gehandicaptenzorg Nederland (VGN) dat de uitstroom uit de daklozenopvang en het beschermd wonen stagneert door een gebrek aan betaalbare en geschikte woningen. De organisaties pleiten voor een gezamenlijke aanpak van gemeenten, woningcorporaties en het Rijk om 10.000 1–2-kamerwoningen te realiseren.

Met het AJT zijn we van mening dat het aantal betaalbare en geschikte woningen op lokaal of regionaal niveau voornamelijk tot stand komt door goede afspraken tussen gemeenten, huurders en woningcorporaties. Met de herziene woningwet hebben gemeenten hierin meer dan voorheen een bepalende rol. Als een gemeente een woonvisie opstelt, zijn de desbetreffende woningcorporaties verplicht daaraan naar redelijkheid bij te dragen. Door in de woonvisie concrete aantallen en eisen op te nemen en goede prestatieafspraken te maken kan een gemeente sturing geven aan het

⁶ Kamerstuk 28 325, nr. 44

⁷ Raadpleegbaar via www.tweedekamer.nl

⁸ De motie Voortman verzoekt de regering om met betrokkenheid van gemeenten, corporaties en opvangzorginstellingen een actieplan nieuwkomers/herstarters op de woningmarkt te ontwikkelen, dat moet leiden tot de (ver)bouw van nieuwe kleine betaalbare woningen. De achterliggende overweging is de toename van kwetsbare groepen: ggz-patiënten, die niet langer in een instelling hoeven te wonen, cliënten van maatschappelijke en vrouwenopvangcentra die uit moeten stromen, en vluchtelingen met verblijfsstatus. Kamerstuk 34 300 XVIII, nr. 29;

⁹ De motie Bashir verzoekt de regering om extra inspanningen en concrete maatregelen ten behoeve van meer betaalbare en geschikte (zorg)woningen. Kamerstuk 19 637, nr. 2100

¹⁰ De motie Berckmoes verzoekt om in overleg met de VNG gemeenten te stimuleren in hun prestatieafspraken met woningcorporaties vanuit oogpunt van een snellere uitstroom uit maatschappelijke opvang. Kamerstuk 29 325, nr. 76

¹¹ De aangehouden motie van het lid Berckmoes verzoekt om met de centrumgemeenten, Aedes en de Federatie Opvang binnen de daartoe geldende budgetkaders, voor de zomer van 2016, een plan van aanpak op te stellen ter bevordering van de uitstroom van 15.000 dak- en thuislozen uit de maatschappelijke opvang. Kamerstuk 29 325, nr. 75

aantal woningen. Ook huurders dienen bij het maken van prestatieafspraken betrokken te zijn. Gemeenten zullen huurders (onder wie ouderen, zorgbehoevenden en hun vertegenwoordigers) inspraak moeten geven bij het maken van zowel de gemeentelijke woonvisie als in de prestatieafspraken met gemeente en corporatie. Zowel de afspraken op regionaal of lokaal niveau en tussen gemeenten, huurders en woningcorporaties kunnen ook gaan over woningen voor mensen die uit de daklozenopvang of het beschermd wonen uitstromen.

We verwachten van gemeenten, woningcorporaties en huurders dat zij afspraken maken over voldoende betaalbare en beschikbare woningen voor de doelgroep en het realiseren van wonen met zorg en ouderenhuisvesting¹². Uit een recente enquête van de VNG naar woonvisies komt naar voren dat in ruim 85% van de 150 onderzochte woonvisies het thema «betaalbare en beschikbare woningen voor de doelgroep» is opgenomen en in 60% het thema «huisvesten ouderen en zorgbehoevenden». Dit sluit aan bij een recent onderzoek naar prestatieafspraken tussen augustus 2014 en december 2015. Hieruit blijkt dat het thema «wonen met zorg» in 95% van de 156 onderzochte nieuwe afspraken tussen gemeenten en woningcorporaties als apart onderdeel is opgenomen. Het zorgen voor beschikbaarheid van betaalbare woningen komt in ruim 90% van de afspraken voor.¹³ Deze cijfers geven aan dat gemeenten, huurders en corporaties veel waarde hechten aan het onderwerp. Vanuit het Rijk zullen we de komende periode bij gemeenten en woningcorporaties het belang van betaalbare en beschikbare woningen blijven benadrukken. De voortgang van de volkshuisvestelijke prioriteiten wordt gevolgd in een jaarlijkse monitor en de conclusies staan in de Staat van de Volkshuisvesting. De eerste Staat van de Volkshuisvesting is op 7 april jl. aan uw Kamer gezonden (Kamerstuk 32 847, nr. 224).

Uit onderzoek van Rigo¹⁴ blijkt overigens dat de sociale huursector op dit moment vrij sterk vergrijsd is, waardoor de opgave voor woningcorporaties in kwantitatief opzicht niet groter zal worden. Van de huurders in de gereguleerde huur is op dit moment 31% 65 jaar of ouder en 17% boven de 75 jaar. 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 zware beperkingen.

Naast de herziening van de Woningwet heeft het kabinet de afgelopen periode een aantal andere maatregelen genomen om de sociale huursector toegankelijker te maken voor de genoemde doelgroepen. Voorbeelden zijn het tegengaan van scheefwonen via de inkomensafhankelijke huurverhogingen, het passend toewijzen en de heroriëntatie van de corporatiesector op betaalbare huisvesting. Met de recent aangenomen wet Doorstroming Huurmarkt 2015 beoogt de regering de doorstroming verder te bevorderen.

Tot slot is als onderdeel van het experimentenprogramma van Platform31 een onderzoek bij zeven gemeenten uitgezet om succesfactoren in kaart te brengen met het oog op de doorstroom bij beschermd wonen en maatschappelijke opvang. Daarbij gaat het niet alleen om betaalbare huurwoningen, maar wordt ook gekeken of andere factoren – zoals begeleiding, spreiding, schuldenproblematiek – de doorstroom beperken. Op basis van de resultaten komen er diverse pilots om nader te verkennen

¹² Kamerstuk 32 847, nr. 180

¹³ Rapport Analyse Prestatieafspraken 2014–2015, Companen, april 2016.

¹⁴ Vergrijzing en extramuralisering op de woningmarkt: Senioren en groepen met beperkingen, Rigo, april 2016. Dit rapport is te vinden op www.rijksoverheid.nl.

welke methode werkzaam blijkt, waarbij aandacht is voor de uitwerking van lokale beleidsplannen. Wij zullen de voortgang op dit dossier bij een volgend bestuurlijk overleg met de VNG agenderen.

Het lid Bergkamp heeft de Minister voor Wonen en Rijksdienst tijdens het AO Brandveiligheid van 16 maart 2016 (Kamerstuk 32 757, nr. 132) gevraagd of het levensloopbestendig maken van woningen naar wens verloopt. Er bestaat geen definitie van een levensloopbestendige woning, waardoor het moeilijk is de ontwikkeling op macroniveau te meten en appreciëren. Wel kunnen we naar aanleiding van het rapport van het AJT concluderen dat ten aanzien van een belangrijke voorwaarde voor het levensloopbestendig maken van woningen – bewustwording bij burgers – het laatste jaar de nodige voortgang is geboekt. Dit was ook het doel van de eerdergenoemde, door het Rijk en de VNG ontwikkelde voorlichtingstoolkit. Daarnaast concludeert het AJT dat de markt steeds meer aanbod ontwikkelt, waardoor het voor burgers ook gemakkelijker en betaalbaarder wordt hun woning levensloopbestendig te maken. Aangenomen mag daarom worden dat het aantal levensloopbestendige woningen is toegenomen.

Zorgvastgoed

Nieuwe woonvormen

Door de veranderende wensen van mensen zien we in de loop der jaren een veranderend aanbod van woon-zorgarrangementen ontstaan. Waar in het verleden vooral efficiëntie van de zorgverlening centraal stond, verschuift steeds meer de focus naar het centraal stellen van de cliënt. Voor mensen die nog thuis wonen is de zorg dichter op de mensen georganiseerd. Ook nieuwe technologieën via Apps, sensoren en de Tablet kunnen hierbij behulpzaam zijn, zodat mantelzorgers beter bij de zorg en ondersteuning worden betrokken. Er ontstaat een meer divers aanbod aan woon-zorgarrangementen voor mensen die liever geclusterd willen wonen, maar nog niet in aanmerking komen voor de Wlz¹⁵. In voormalige verzorgingshuizen worden nieuwe arrangementen ontwikkeld¹⁶. En ook voor bijvoorbeeld mensen met dementie zien we steeds meer kleinschalige geclusterde vormen van woon-zorgarrangementen ontstaan¹⁷.

Waardering

Een reële waardering van het zorgvastgoed is volgens het AJT voorwaarde om invulling te geven aan de lokale en regionale woonzorgopgave. Doordat minder mensen in een intramurale instelling willen wonen, ontstaat mogelijk leegstand, wat op termijn kan leiden tot sluiting van een instelling. Eerder is aangegeven dat mogelijk ca. 180 – vaak verouderde – locaties tot sluiting zullen overgaan. Dit lijkt inmiddels achterhaald, zo blijkt ook uit gesprekken met ActiZ. Op basis van cijfers van het CBS kan geconcludeerd worden dat aanbieders hun vastgoedportefeuille herpositioneren en onder andere panden al dan niet voor de zorg een andere bestemming geven.

¹⁵ Zie artikelenserie «Zorgvastgoed met toekomst» van het Aedes-Actiz Kenniscentrum Wonen-Zorg (<http://www.kenniscentrumwonzorg.nl/thema/zorgvastgoed/zorgvastgoed-met-toekomst>)

¹⁶ Zie de publicatie «All Inclusive» van het Kennis- en experimentenprogramma «Langer thuis» (<http://www.platform31.nl/publicaties/all-inclusive>)

¹⁷ Zie de publicatie «Comfortabel wonen met dementie» van het Kennis- en experimentenprogramma «Langer thuis»

Terecht stelt het AJT dat een instelling bij leegstand rekening dient te houden met een daling van de vastgoedwaarde. Het liefst ziet het hiervoor aanvullende regels vanuit het Rijk. De huidige (generieke) regelgeving van het Burgerlijk Wetboek verplicht zorgaanbieders al tot correcte waardering, onder meer door de verwachte toekomstige opbrengsten en tegenvallers in de jaarrekeningen mee te nemen. In de praktijk zien we dat ook bijzondere waardeverminderingen door afboeken in de jaarrekeningen worden verwerkt. Aanvullende regels voor afwaardering, specifiek voor de (langdurige) zorg, lijken ons dan ook niet nodig. Volgens de Nederlandse Beroepsorganisatie van Accountants (NBA) neemt de kennis en het gesprek bij zorgaanbieders over vastgoedwaardering toe en is de werkelijke vastgoedwaarde in de veranderende context een belangrijk onderwerp in de gesprekken tussen de zorginstelling en de accountant. Ook in het gesprek tussen zorgkantoor en zorginstelling is hiervoor de laatste tijd meer aandacht, evenals bij het Waarborgfonds voor de Zorgsector (WFZ) en de banken. Dat er mogelijk regels vanuit VWS zijn die een correcte marktgerelateerde waardering zouden hinderen, zoals het AJT constateert, herkennen we – en we hebben dit bij de NBA geverifieerd – niet. Indien die er zijn, dan zijn we bereid daar serieus naar te kijken. In de praktijk lijkt de sector Verpleging & Verzorging zijn vastgoedportefeuille te herpositioneren, zonder dat dit op grote schaal tot (financiële) problemen leidt. Daaronder liggen een aantal ontwikkelingen. Uit de cijfers van het CBS blijkt dat er op beperkte schaal bijzondere waardeverminderingen van vastgoed zijn geweest. Panden zijn minder waard geworden omdat er op minder vraag naar appartementen wordt gerekend. Verder is het niveau van investeringen in de recente tijdsperiode behoudend, wat ook logisch is in anticipatie op minder vraag. Het niveau van desinvesteringen is relatief hoog (verkoop van productiemiddelen/panden), wat waarschijnlijk te maken heeft met de herpositionering en herbesteding van panden. Tevens vernemen we van accountants en woningcorporaties dat zorginstellingen kritisch naar hun huurcontracten kijken en deze opzeggen als dat kan en zij denken te veel capaciteit te hebben. Het is aan zorginstellingen zelf, op basis van hun eigen verantwoordelijkheid voor een gezonde bedrijfsvoering, om hierin de juiste beslissingen te nemen. Natuurlijk zullen er in de praktijk uitzonderingen op dit beeld zijn. Met het AJT benadrukken we dat instellingen er goed aan doen om op een zo laag mogelijk gebouwniveau inzicht te hebben in hun vastgoedportefeuille, alsook om bij de waardebepaling van vastgoed rekening te houden met mogelijk tegenvallende scenario's. Door veranderende voorkeuren van mensen, door nieuwe aanbieders op de markt, door veranderende demografie of door zich wijzigende reële verhuurwaarde van appartementen in het geval van VPT of PGB, zal de markt immers de komende tijd dynamisch zijn.

Toezicht

Volgens het AJT is het verstandig één partij verantwoordelijk te maken voor het toezicht op hoe zorgaanbieders hun reserves inzetten. We kunnen hierover het volgende zeggen. Het huidige stelsel in de zorg beoogt de publieke belangen inzake de betaalbaarheid, kwaliteit en toegankelijkheid van de zorg te waarborgen. Dit vereist dat zorgaanbieders binnen bepaalde randvoorwaarden zelf verantwoordelijk zijn voor hun bedrijfsvoering en investeringsbeslissingen, en daarover dus ook risico's lopen. Deze randvoorwaarden komen voort uit de toepasselijke wet- en regelgeving op nationaal, regionaal en lokaal niveau en de Zorgbrede Governancecode van de sector zelf. Hieruit vloeit voort dat aanbieders over verantwoorde en deskundige bestuurders dienen te beschikken, alsook over kritische, onafhankelijke interne toezichthouders. Aanbieders van zorg en ondersteuning zijn primair zelf verantwoordelijk

voor hun investeringsbeslissingen en lopen daar ook zelf het risico over. Zij worden zo geprikkeld om rekening te houden met de wensen van de zorgvragers. Als er immers geen zorgvraag meer is, dan zullen instellingen niet meer in staat zijn aan hun rente- en aflossingsverplichtingen te voldoen. Omdat zorgverzekeraars, uitvoerders van de WLZ en gemeenten een zorgplicht hebben, dienen ook zij kritisch de investeringen en desinvesteringen van instellingen te volgen omdat dit uiteraard van invloed is op de mate waarin zij aan hun zorgplicht kunnen voldoen. De NZa ziet hier bij zorgverzekeraars en uitvoerders van de Wlz op toe. Voor verantwoorde vervreemding van vastgoed is een rol weggelegd voor financiers van zorginstellingen. Dit komt onder meer tot uiting in de clausule bij de hypotheekverstrekking dat banken goedkeuring aan de verkoop dienen te verlenen. Bij geborgde leningen is bovendien goedkeuring van het Waarborgfonds voor de Zorgsector (WFZ) nodig. Mocht in de komende tijd blijken dat het toezicht op het financiële reilen en zeilen van zorginstellingen op onderdelen te versnipperd zou zijn of tekort zou schieten, dan zal worden bekeken of er aanvullende maatregelen nodig zijn. Op dit moment is daar geen concrete aanleiding toe, maar deze mogelijkheid houden we wel open.

Tijdens het Algemeen Overleg over Huisvesting van 2 december 2015 (Kamerstuk 32 847, nr. 216) heeft de Minister voor Wonen en Rijksdienst toegezegd in deze brief te reageren op het voorstel van het lid De Vries om gemeenten en huurders zeggenschap te geven over investeringsbeslissingen van zorgaanbieders. Gelet op de verantwoordelijkheid die zorginstellingen als private organisaties zelf hebben en de hierboven genoemde waarborgen op het gebied van governance en de rol van financiers, achten wij aanvullende medezeggenschap van gemeente en huurders bij investeringsbeslissingen van zorgaanbieder niet nodig.

Passend toewijzen en zorgwoningen

In het algemeen overleg op 2 december 2015 heeft de Minister voor Wonen en Rijksdienst toegezegd schriftelijk te zullen reageren op de praktijkvoorbeelden die Aedes en Actiz hebben voorgelegd, ter illustratie van de door deze organisaties verwachte problemen rond de toepassing van de passendheidsnorm voor zorgwoningen. De praktijkvoorbeelden die Aedes en ActiZ hebben voorgelegd, betreffen – uit de aard der zaak – gevallen waarbij de geldende (of beoogde) huurprijzen van de geclusterde woningen boven de aftoppingsgrens van de huurtoeslag zijn gelegen.

Het kan inderdaad zo zijn dat, zoals de organisaties stellen, in woningen die speciaal zijn gebouwd voor ouderen of andere mensen met beperkingen, meer gemeenschappelijke ruimten en extra voorzieningen zoals brede deuren, automatische deuropeners en dergelijke aanwezig zijn. Daar staat tegenover, dat deze geclusterde woonruimten vaak kleinere privéruimten hebben, hetgeen weer een matigend effect heeft op kosten die met deze woonvormen zijn gemoeid. Per saldo zou daardoor de huurprijs niet per definitie hoger uit behoeven te vallen dan de huurprijs van reguliere woningen, zonder bijzondere voorzieningen, maar iets groter qua oppervlakte. Het zou ons inziens dus ook voor de geclusterde woningen met extra voorzieningen mogelijk moeten zijn deze betaalbaar te verhuren, in elk geval wanneer het gaat om huishoudens met een laag inkomen.

Bij verdere bestudering van deze praktijkvoorbeelden valt op dat verschillende van de aangevoerde casussen betrekking hebben op – vaak door middel van nieuwbouw of verbouw – gerealiseerde of nog te realiseren geclusterde woonruimten voor huurders met een zorgindicatie op grond van de Wet langdurige zorg (Wlz). Het gaat dan om mensen met

een intensieve zorgvraag, voor wie permanent toezicht of 24 uurszorg geboden is. Deze groep kan nog steeds aanspraak maken op verblijf binnen een Wlz-gefinancierde, intramurale setting, maar desgewenst ook kiezen voor zelfstandig wonen met zorg aan huis, al dan niet in een geclusterde woonvorm. In hoeverre de in deze gevallen genoemde, hogere huurniveaus te maken hebben met de zwaardere zorg die in deze complexen geleverd wordt en dus met de daarmee samenhangende, op zorgverlening gerichte voorzieningen, is niet duidelijk. In dit verband wordt er wel op gewezen dat het op grond van de huurprijsregelgeving in principe niet is toegestaan om dergelijke, echt op het verlenen van zorg gerichte voorzieningen door te berekenen in de huur. Voorts valt bij de geschetste praktijkcasussen waarin sprake is van nieuwbouw, op dat problemen met de passendheidsnorm worden voorzien bij projecten met een hoog kwaliteitsniveau, zoals relatief grote individuele woonruimten (genoemd wordt een driekamer appartement van 87 m²) naast ruime gemeenschappelijke voorzieningen. Dit kan uiteraard resulteren in huren die niet goed zijn toegesneden op de financiële positie van huurders met een laag inkomen.

Wij zien dan ook, zoals de Minister voor Wonen en Rijksdienst uw Kamer in zijn brief d.d. 30 september 2015 heeft uiteengezet (Kamerstuk 32 847, nr. 202), in de aangevoerde praktijkvoorbeelden geen aanleiding om de passendheidsnorm los te laten als het gaat om wonen in combinatie met zorg. Ten principale achten wij het vanuit het oogpunt van betaalbaarheid ongewenst dat juist de groep ouderen met een laag inkomen, die vaak extra uitgaven hebben vanwege hun zorgbehoefte, aangewezen zou zijn op woningen met een huurprijs boven de aftoppingsgrens. Het loslaten van de passendheidsnorm voor zorgwonen en/of voor mensen met een bepaalde zorgindicatie zal daarnaast leiden tot hogere huurtoeslaguitgaven, waarvoor dekking gevonden zal moeten worden.

Overige

Serviceflats

Uw Kamer heeft via een tweetal moties de Minister verzocht in overleg te treden met VNG en Aedes over serviceflats.¹⁸ Met beide koepelorganisaties is contact geweest en zowel Aedes en VNG geeft aan de problematiek van de serviceflats onder de aandacht te brengen bij hun achterban bij nieuw te starten trajecten rond ouderenhuisvesting. Het is overigens goed te beseffen dat 75% van alle serviceflats koopwoningen zijn en dat van de verhuurde appartementen slechts een deel in bezit is van corporaties. Naast bovenstaande acties lopen er in opdracht van het Ministerie van BZK een aantal pilots bij serviceflats. De resultaten van deze pilots worden in de zomer van 2016 gepubliceerd. Hierover heeft de Minister uw Kamer op 3 maart jl. geïnformeerd in de brief over het functioneren in gemengde complexen (VvE's).¹⁹

Blijverslening

Zoals vermeld heeft het AJT zich sterk gemaakt voor een blijverslening. Dit heeft mede ertoe geleid dat het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn) in 2015 een financiële «toolbox» met

¹⁸ De motie Ronnes (Kamerstuk 32 847, nr. 174) verzoekt de regering om met VNG te bewerkstelligen dat serviceflats nadrukkelijk aandacht krijgen in gemeentelijke woonvisies en prestatieafspraken. De motie Monasch (Kamerstuk 32 847, nr. 172) verzoekt de regering om met Aedes afspraken te maken hoe serviceflats het beste benut kunnen worden voor hun kerntaak en langer zelfstandig wonen.

¹⁹ Kamerstuk 27 926, nr. 253

daarin het instrument blijverslening heeft ontwikkeld. De lening, die in november is gelanceerd, is bedoeld voor oudere huisbezitters die langer thuis willen blijven wonen en hun woning levensloopbestendig willen maken. Sinds 1 januari jl. kunnen mensen de lening aanvragen bij de gemeente. Ook marktpartijen bieden overigens een soortgelijk instrument aan. Met de inwerkingtreding van de blijverslening is voldaan aan de motie Albert de Vries.²⁰

Ten slotte

De afgelopen periode heeft grotendeels in het teken gestaan van bewustwording. Steeds meer mensen zijn zich bewust van het nut zich voor te bereiden om langer thuis te kunnen wonen. Lokale en regionale partijen, met gemeenten als verbindende schakel, beseffen de noodzaak om goede randvoorwaarden te creëren om ouderen, (voormalig) GGZ cliënten en mensen met een verstandelijke en lichamelijke beperking langer zelfstandig thuis te laten wonen. Op dit vlak is, zoals het AJT constateert, de nodige vooruitgang geboekt. Partijen zijn op de goede weg, maar staan zoals gezegd ook nog aan het begin. De komende periode zullen wij lokale en regionale partijen daarom verder ondersteunen. Daarmee sluiten we aan bij de rol die het AJT voor het Rijk ziet weggelegd: vertrouwen geven aan lokale actoren, verspreiden van goede voorbeelden en wegnemen van eventuele knelpunten. We hebben er het volste vertrouwen in dat lokale en regionale partijen, ondersteund door de acties die in deze brief zijn aangekondigd, de komende periode verder invulling zullen geven aan hun gezamenlijke verantwoordelijkheid, zodat mensen met een behoefte aan zorg en ondersteuning in hun vertrouwde omgeving kunnen blijven wonen.

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

De Staatssecretaris van Volksgezondheid, Welzijn en Sport,
M.J. van Rijn

²⁰ De motie de Vries (Kamerstuk 34 300 XVIII, nr. 17) verzoekt de regering om te onderzoeken hoe een zogenaamde blijverslening kan worden vormgegeven en hoe daaraan vanuit de rijksoverheid of de SVn kan worden bijgedragen.