

Vergaderjaar 2016–2017

**32 847**

## **Integrale visie op de woningmarkt**

**Nr. 278**

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

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 20 september 2016

Bij motie met Kamerstuk 32 847, nr. 259, ingediend door de leden De Vries en Ronnes, heeft uw Kamer de regering opgeroepen om met de betrokken woningcorporaties en zorginstellingen afspraken te maken om ervoor te zorgen dat huishoudens met lage inkomens en een ondersteuningsbehoefte toegang hebben tot aangepaste woningen met huurkosten die passen bij hun inkomen. Daarbij is verzocht om de Kamer voor 1 oktober 2016 over de gemaakte afspraken te informeren.

Met deze brief informeer ik uw Kamer over de uitvoering van deze motie.

Allereerst spreek ik mijn waardering uit voor de steun van uw Kamer voor mijn beleid ter stimulering van de betaalbaarheid van het wonen, met name voor de huishoudens met de laagste inkomens, waaronder uiteraard ook ouderen met een zorg- en ondersteuningsbehoefte. De aangenomen motie is hier een goed voorbeeld van: deze getuigt van oog voor zowel de wens van sommige ouderen om te verhuizen naar een geclusterde woonvorm met (24-uurs) zorg in de directe nabijheid als voor de betaalbaarheid van die woonvormen voor de laagste inkomensgroepen.

Zoals ik reeds heb uiteengezet in mijn brief van 23 mei 2016 (Kamerstuk 32 847, nr. 228) in reactie op het eindrapport van het Aanjaagteam langer zelfstandig wonen, behoeven woningen die geschikt zijn voor zorgbehoevende ouderen niet per se duurder te zijn dan gewone woningen, ook niet wanneer sprake is van geclusterde bouw. Tegenover de meerkosten in verband met de in deze woon-zorgcomplexen aanwezige gemeenschappelijke ruimten en extra voorzieningen zoals brede deuren en automatische deuropeners, staat dat de privéruimten van deze geclusterde woonruimten vaak een beperkte oppervlakte hebben, wat de totale kosten weer matigt. Er zijn dan ook vele voorbeelden van dergelijke complexen waar de huurprijzen wel betaalbaar zijn, dus niet hoger dan de aftoppingsgrens. Vaak zijn deze gerealiseerd in omgebouwd voormalig zorgvastgoed of andere omgebouwd niet-woonvastgoed (zie bijvoorbeeld het rapport All-inclusive van Platform31), maar ook betaalbare nieuwbouw komt voor.

Door deze zorgwoningen betaalbaar aan te bieden aan lage inkomens, kunnen ook ouderen met alleen AOW en eventueel een klein pensioen een reële keuze maken tussen blijven wonen in de eigen (huur)woning, verhuizen naar een verzorgings- of verpleeghuis (ingeval van een hogere zorgzwaarte) of verhuizen naar een woning in een woon-zorgcomplex met zorg in de nabijheid. Woningcorporaties hebben uiteraard de mogelijkheid om voor de woningen in deze woon-zorgcomplexen een hogere huurprijs te vragen aan ouderen voor wie een hogere prijs geen beletsel is gezien hun inkomen. Een dergelijk «twee-hurenbeleid» wordt inmiddels door diverse woningcorporaties gehanteerd voor (delen van) hun woningvoorraad.

Deze passendheidsnorm heeft de eerdere, veel meer vrijblijvende bepaling in het Besluit beheer sociale huursector vervangen, die stelde dat woningen met een huurprijs tot aan de aftoppingsgrenzen *bij voorrang* verhuurd dienen te worden aan huishoudens die in aanmerking komen voor een huurtoeslag.

Met de herziene Woningwet is het een *wettelijke verplichting* geworden voor de woningcorporatie om huishoudens met een laag inkomen betaalbaar te huisvesten. Aangezien deze groep huishoudens bij uitstek een doelgroep is waarop de woningcorporaties hun activiteiten dienen te richten, heb ik er vertrouwen in dat de invoering van passendheidsnorm geen nadelige gevolgen zal hebben voor de slaagkans van huishoudens met potentieel recht op huurtoeslag op een voor hen passende en betaalbare woning, ook niet wanneer het gaat om zorgwoningen.

Daarbij is het, zoals uw Kamer terecht stelt, van groot belang om over de beschikbaarheid en betaalbaarheid van geschikte woningen voor ouderen en gehandicapten goede afspraken te maken. Dergelijke afspraken dienen uiteraard tot stand te komen met meeweging van de lokale vraag- en aanbodsituatie, waaronder ook het prijsniveau van het lokaal beschikbare aanbod. In verband daarmee ben ik van mening dat deze afspraken alleen effectief tot stand kunnen komen op lokaal niveau. Dit past ook binnen de structuur van de vorig jaar herziene Woningwet, waarin is vastgelegd dat (onder meer) over de beschikbaarheid en betaalbaarheid van voldoende woningen voor lagere inkomensgroepen prestatieafspraken worden gemaakt tussen de gemeente, corporaties en huurdersorganisaties. Bij voorkeur worden daar, als het gaat om zorgwoningen, ook de zorginstellingen bij betrokken, conform de aanbevelingen van het Aanjaagteam. Om te bevorderen dat deze afspraken daadwerkelijk ook de problematiek waar de motie op ziet betreffen, zijn in het kader van de Woningwet expliciet de thema's betaalbaarheid en beschikbaarheid voor de doelgroep respectievelijk ouderenhuisvesting en wonen met zorg benoemd als prioritaire thema's voor de prestaties van de woningcorporaties in de komende jaren.

Dit neemt uiteraard niet weg dat bij de gesprekken die met regelmaat door mij en mijn ambtenaren worden gevoerd met woningcorporaties die zich mede richten op wonen met zorg, ook uitvoerig het belang van passend toewijzen en de daarbij behorende slaagkans voor lagere inkomens op een passende woning, aan de orde komt.

De slaagkans van huishoudens met recht op huurtoeslag op een voor hen betaalbare woning zal nauwlettend worden gemonitord; hierover zal worden gerapporteerd in de Staat van de Volkshuisvesting, de eerste keer in het voorjaar van 2017.

Bij signalen dat de effectuering van de passendheidsnorm leidt tot ongewenste effecten op dit gebied, zal de regering zich beraden over aanvullende maatregelen om de slaagkans van huishoudens binnen de huurtoeslagdoelgroep te waarborgen.

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