

Vergaderjaar 2010–2011

**32 847**

## **Integrale visie op de woningmarkt**

**Nr. 2**

### **BRIEF VAN DE MINISTER VAN BINNENLANDSE ZAKEN EN KONINKRIJKSRELATIES**

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 7 juli 2011

#### **1. Inleiding**

Hierbij bied ik u, mede namens de staatssecretaris van Volksgezondheid, Welzijn en Sport, de publicatie Monitor Investeren voor de Toekomst 2009 aan,<sup>1</sup> zoals toegezegd tijdens het AO studenten- en ouderenhuisvesting van 8 maart jongstleden (kamerstuk 32 500 VII, nr. 89). Deze monitor is na die van 2006<sup>2</sup> de tweede tussenmeting met betrekking tot de huisvesting van ouderen en mensen met beperkingen sinds in 2003 de kwantitatieve opgave op dat punt nader is geformuleerd<sup>3</sup>. De vorige editie van de monitor (MIT2006) bepaalde de omvang van de voor de doelgroep geschikte woningvoorraad op ruim 1,7 miljoen woningen. In de drie jaren daarna blijkt deze voorraad te zijn uitgebreid met 89 000 woningen tot in totaal 1,8 mln. Dat er de afgelopen jaren winst is geboekt blijkt ook uit het in 2009, in vergelijking tot 2006, gedaalde tekort aan geschikte woningen met 45 000.

Het rijksbeleid ten aanzien van het geschikt wonen voor ouderen en mensen met beperkingen gaat uit van de behoefte van burgers, met inachtneming van hun eigen verantwoordelijkheden. Mensen willen meer en meer het liefst zo lang mogelijk zelfstandig blijven wonen en deelnemen aan de maatschappij. In combinatie met de vergrijzing die zich de komende jaren versterkt gaat voordoen, vraagt dat om voldoende geschikte huisvesting, met name nultredenwoningen en woningen waarin zorg op afroep (verzorgd wonen) beschikbaar is, alsmede woningen geschikt voor een zwaardere zorgvraag. Inzicht in de huidige en toekomstige tekorten aan geschikte woningen is daarom van belang.

<sup>1</sup> Ter inzage gelegd bij het Centraal Informatiepunt Tweede Kamer.

<sup>2</sup> Tweede Kamer, vergaderjaar 2007–2008,, 31 200-XVIII, nr. 48.

<sup>3</sup> Tweede Kamer, vergaderjaar 2003–2004, 26 631 en 28 951, nr. 99.

## **2. Monitor Investeren voor de toekomst 2009**

De MIT2009 is grotendeels gebaseerd op het Woon Onderzoek Nederland 2009 (WoON2009) en brengt enerzijds de voortgang in de realisatie van geschikte woningen in de periode 2006–2009 in beeld en anderzijds de opgave in dit opzicht voor de periode 2009–2018.

Uit de MIT2009 blijkt dat de omvang van de geschikte woningvoorraad van 2006 tot 2009 per saldo met 89 000 woningen is toegenomen tot 1,8 miljoen. De nieuwbouw blijkt daarbij een factor van belang te zijn geweest en ook steeds vaker gericht te zijn op segmenten die aansluiten bij de woonwensen van ouderen. Waar de nieuwbouw in de jaren vlak vóór 2006 voor 30% bestond uit geschikte woningen, was dat voor de daaropvolgende jaren tot 2009 gemiddeld 37%. De bijdrage die aan de invulling van de opgave is geleverd door verbouw van woningen en woonruimteverdeling laat zich met de MIT2009 minder nauwkeurig vaststellen. Dat hetgeen met nieuwbouw is toegevoegd ongeveer even groot is als de gehele toename van de geschikte woningvoorraad geeft aan dat er ook door verbouw van woningen is bijgedragen. Verbouw heeft dan compensatie geboden voor de onttrekking van geschikte woningen aan de woningvoorraad door de sloop van woningen in de jaren 2006–2009. Een voorzichtige indicatie dat ook woonruimteverdeling heeft bijgedragen vormt de toename van het aandeel geschikt wonende ouderen in de sociale huursector. In 2009 woonde 49% van de 55-plussers geschikt in de sociale huursector, terwijl dat in 2006 nog 46% was. Van de gehele geschikte woningvoorraad wordt in 2009 66% bewoond door de doelgroep.

Dat er de afgelopen jaren winst is geboekt blijkt verder uit het in 2009, in vergelijking tot 2006, gedaalde tekort aan geschikte woningen met 45 000. Daarmee zijn er de komende jaren minder woningen extra per jaar nodig dan eerder in 2006 geraamd. Door de toenemende vergrijzing blijft de opgave echter wel omvangrijk. Berekend is dat er landelijk tot 2018 – met toepassing van 2 verschillende scenario's voor de mate van extramuralisering – 330 000 tot 362 000 geschikte woningen extra nodig zullen zijn om geheel in de behoefte te voorzien. Dit komt neer op een gemiddelde van 36 500 tot 40 200 woningen die per jaar extra beschikbaar moeten komen door nieuwbouw, verbouw en woonruimteverdeling.

## **3. Toekomstperspectief**

De resultaten van de monitor zijn mede te danken aan de inspanningen van lokale partijen. Het intensieve stimulerings- en ondersteuningsbeleid dat de afgelopen jaren in samenwerking met het ministerie van Volksgezondheid, Welzijn en Sport is gevoerd, heeft ook het zijne bijgedragen. Lokaal en regionaal staat wonen-zorg inmiddels op veel plaatsen op de agenda, ook in krimpgebieden. Dit is een goede zaak, want het is juist op dit niveau dat de opgave en problematiek van een aanpak moet worden voorzien. Het in het kader van het gezamenlijke Actieplan «Beter (t)huis in buurt» 2007–2011 uitgevoerde ondersteuningsprogramma «W+W+Z: maak het samen» is met een jaar verlengd tot 2011. Dit programma voor gemeenten en hun samenwerkingspartners heeft tot speerpunt om op het terrein van wonen, welzijn en zorg tot een samenhangende aanpak, regievoering en samenwerking op een lokaal niveau te komen.

Lokaal en regionaal doen zich grote verschillen voor zowel in de mate van vergrijzing als de mogelijkheden die er zijn om in de opgave te voorzien. De monitor geeft aan welke mogelijkheden er zijn om de komende jaren landelijk de opgave aan te pakken. Nieuwbouw heeft daarin een belangrijke rol, zeker ook als het gaat om woningen die geschikt zijn om

zwaardere vormen van zorg te leveren, waaraan een toenemende behoefte zal komen. De groep ouderen met een laag inkomen en geen of weinig eigen vermogen, die moeilijk zelf in zijn huisvestings- en zorgbehoefte kan voorzien, zal blijvende aandacht vragen van overheden en woningcorporaties. Naast nieuwbouw zijn ook investeringen in de aanpassing van de woningvoorraad nodig, opdat ouderen langer in de eigen woning kunnen blijven wonen. Nieuwe generaties ouderen hebben meer investeringsmogelijkheden. Zij hebben in het algemeen betere pensioenen en vermogen opgebouwd in de eigen woning. De mogelijkheden om dit te benutten zullen meer aandacht moeten krijgen. Aanpassingen aan bestaande woningen zijn soms ingrijpend, veelal echter eenvoudig van aard en met vrij geringe investeringen te realiseren. Op veel plaatsen zijn er al initiatieven en projecten om oudere eigenaar-bewoners hun woning beter geschikt te laten maken («op te plussen»). Ook via woonruimteverdeling kan bijgedragen worden aan een goede benutting van de bestaande woningvoorraad, vooral in de huursector. Het gegeven uit de MIT2009 dat 66% van de geschikte huurwoningen wordt bewoond door een 55-plusser lijkt in dit opzicht nog ruimte voor verbetering te bieden. Het bijplaatsen van zorgsteunpunten tot slot is vooral van belang voor het verzorgd wonen, dat een relatief groter deel gaat uitmaken van de opgave. Ook hier is te zien dat er op diverse plaatsen ten aanzien daarvan beleid gemaakt en tot uitvoering gebracht wordt. Met de realisatie van één zorgsteunpunt worden in potentie vele huishoudens bereikt. Sector en woningtype spelen bij dit beleidsinstrument nauwelijks een rol.

De zeer recent aan uw Kamer aangeboden Woonvisie (kamerstuk 32 847, nr. 1) vormt een breder kader waarin op de vergrijzing en de behoefte aan geschikte woningen voor ouderen wordt ingegaan. In 2013 wordt u aan de hand van de dan beschikbare nieuwe gegevens van het Woon Onderzoek Nederland opnieuw bericht over de kwantitatieve voortgang in deze en de herijking van de opgave voor de jaren daarna.

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,  
J. P. H. Donner