Eerste Kamer der Staten-Generaal **I**

Vergaderjaar 2026-2027

32 847 Integrale visie op de woningmarkt

T **VERSLAG VAN EEN SCHRIFTELIJK OVERLEG**
Vastgesteld 12 november 2026

De vaste commissie voor Infrastructuur en Waterstaat / Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening[1] heeft schriftelijk overleg gevoerd met de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening over **de Voortgangsrapportage ouderenhuisvesting.** Bijgaand brengt de commissie hiervan verslag uit. Dit verslag bestaat uit:

- De uitgaande brief van 29 september 2026.
- De antwoordbrief van 6 november 2026.

De griffier van de vaste commissie voor Infrastructuur en Waterstaat / Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,

Dragstra

[1] Samenstelling:
Van Aelst-Den Uijl (SP), Baumgarten (JA21), Beukering (Fractie-Beukering), Croll (D66), Crone (PRO), Van Gasteren (Fractie-Van Gasteren), Van der Goot (OPNL), Hartog (Volt), Holterhues (ChristenUnie), Janssen-van Helvoort (PRO), Jaspers (BBB), Kanis (D66), Kemperman (FVD), Van Kesteren (PVV), Klip-Martin (VVD), Kluit (PRO), Van Langen-Visbeek (BBB), Lievense (BBB) (voorzitter), Van der Linden (VVD), Martens (PRO), Van Meenen (D66), Meijer (VVD), Nicolaï (PvdD), Rietkerk (CDA) (ondervoorzitter), Van Rooijen (50PLUS), Van de Sanden (Fractie-Van de Sanden), Steenkamp (CDA), Thijssen (PRO), Visseren-Hamakers (Fractie-Visseren-Hamakers), De Vries (SGP), Walenkamp (Fractie-Walenkamp), Van Wijk (BBB)

BRIEF VAN DE VOORZITTER VAN DE VASTE COMMISSIE VOOR INFRASTRUCTUUR EN WATERSTAAT / VOLKSHUISVESTING EN RUIMTELIJKE ORDENING

Aan de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening

Den Haag, 23 september 2026

De vaste commissie voor Infrastructuur en Waterstaat / Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening heeft met belangstelling kennisgenomen van de brief van de minister van Langdurige Zorg, Welzijn en Sport en van uzelf van 6 juli 2026 waarbij de Kamer de Voortgangsrapportage ouderenhuisvesting heeft ontvangen.[2] Dit raakt de toezegging aan deze Kamer over de voortgang van de bouw van seniorenwoningen.[3] Naar aanleiding hiervan wensen de leden van de fracties van de **BBB**, de **PVV** en **50PLUS** de regering een aantal vragen voor te leggen.

Vragen en opmerkingen van de leden van de fractie van de BBB

De leden van de fractie van de **BBB** wensen de regering naar aanleiding van de voortgangsrapportage ouderenhuisvesting de volgende vragen te stellen.

1. De leden van de fractie van de BBB lezen in de aan de orde zijnde brief dat de datakwaliteit over de woningbouwplannen 'beter moet' en dat slechts 45% van de corporaties en tweederde van de gemeenten de juiste gegevens aanleveren.[4] Is de regering met de gemeenten en corporaties in gesprek over de oorzaak van dit probleem? Is gekeken naar vereenvoudiging van de aanlevering van deze data? Graag ontvangen de leden van de fractie van de BBB hierop een toelichting van de regering.
2. De leden van de fractie van de BBB lezen in de aan de orde zijnde brief verder dat in de provincies Overijssel, Utrecht en Gelderland de plannen redelijk op koers liggen, maar dat in andere provincies de plannen op maximaal 50% van de opgave blijven steken.[5] Voor de huisvesting van vluchtelingen is de regering gekomen met de Spreidingswet die gemeenten verplicht voldoende huisvesting te realiseren. De leden van de fractie van de BBB zijn geen voorstander van dwang, maar zien wel de noodzaak van het realiseren van voldoende huisvesting voor ouderen ook in verband met de zo gewenste doorstroming. Op welke wijze gaat de regering de achterblijvende regio's concreet en actief ondersteunen zodat ouderen desgewenst in élke regio passend kunnen blijven wonen?
3. De resultaten van het ABF-onderzoek naar de woonwensen en financiële mogelijkheden van ouderen, uitgevoerd naar aanleiding van de motie-Van der Plas[6], zijn nu met de Tweede Kamer gedeeld.[7] Hoe gaat de regering garanderen dat deze waardevolle inzichten over wat ouderen zélf willen — zoals kleinschalig wonen in hun eigen vertrouwde gemeenschap — nu ook snel leiden tot resultaat? Graag

[2] *Kamerstukken I* 2025/26, 32 847, S.
[3] Toezegging T04010 - Toezegging Voortgang bouw seniorenwoningen.
[4] *Kamerstukken I* 2025/26, 32 847, S p. 2.
[5] *Kamerstukken I* 2025/26, 32 847, S p. 7.

[6] *Kamerstukken II*, 2025/26, 36 800, nr. 25.
[7] Kenmerk 2026D34063.

ontvangen de leden van de fractie van de BBB een toelichting hierop van de regering.

4. De leden van de fractie van de BBB constateren dat het Woningwaarderingsstelsel (WWS) niet is berekend op moderne, gecombineerde woonzorgvormen, waardoor er een onduidelijk 'grijs gebied' ontstaat voor ontwikkelaars en zorgverleners.[8] Waarom duurt het onderzoek hiernaar zo lang? Kan de regering beloven dat er een uitzondering op de huurregels komt die het voor burgers en lokale verenigingen gemakkelijker maakt om zelf zorgzame woonvormen op te zetten?
5. De leden van de fractie van de BBB wijzen erop dat het delen van een woning voor ouderen financieel vaak ongunstig is vanwege de strenge regels rondom de leefvorm in de AOW. Er wordt nu verwezen naar een voorstel voor harmonisatie op Prinsjesdag.[9] In West-Friesland is gestart met een jaar op proef “samenwonen” zonder dat ouderen meteen hun woning moeten opgeven. Na dat jaar moet er uiteindelijk wel een keus gemaakt worden. Heeft de regering een indicatie van het aantal woningen dat op dit moment wordt aangehouden door ouderen die om financiële redenen kiezen voor een latrelatie? Zo nee, is de regering bereid dit te onderzoeken? Welke mogelijkheden ziet de regering om woningen van ouderen vrij te spelen die nu worden “aangehouden”? Op welke wijze wil de regering ervoor zorgen dat ouderen die samenwonen niet langer financieel worden gestraft?
6. De leden van de fractie van de BBB lezen dat veel initiatieven voor geclusterd wonen worstelen met de exploitatiekosten van de ontmoetingsruimte, omdat dit nu vaak uit tijdelijke, onzekere 'potjes' moet worden betaald.[10] Onderzoekt de regering in het kader van de vergrijzing de mogelijkheid van structurele, eenvoudige financiering voor de exploitatie, in plaats van dit over te laten aan de welzijnscoördinator?
7. Het voornemen om mantelzorgwoningen vergunningvrij te maken en de mantelzorgverklaring af te schaffen is een geweldige stap voorwaarts, naar mening van de leden van de fractie van de BBB. In deze Kamer is de motie-Koffeman (PvdD) c.s. over langdurig beschikbaar blijven van mantelzorgwoningen[11] aangenomen om de ruimtelijke mogelijkheden voor een mantelzorgwoning verder te vergroten. Op welke wijze zorgt de regering ervoor dat ook het bestemmingsplan of welstandseisen geen onnodige belemmeringen opwerpen voor het realiseren van mantelzorgwoningen op het eigen erf?

Vragen en opmerkingen van de leden van de fractie van de PVV

De leden van de fractie van de **PVV** constateren dat de realisatie van zogenaamde nultredenwoningen op koers ligt. Jaarlijks worden sinds 2022 ongeveer 20.000 van deze woningen toegevoegd.[12] De bouw van geclusterde en zorggeschikte woningen vraagt volgens de regering versnelling en extra inzet. Financiële stimuleringsregelingen en de woondeals worden ingezet om de bouw te versnellen.[13]

---

[8] *Kamerstukken I* 2025/26, 32 847, S p. 7.
[9] *Kamerstukken I* 2025/26, 32 847, S p. 5.
[10] *Kamerstukken I* 2025/26, 32 847, S p. 4.
[11] *Kamerstukken I* 2024/25, 36 600 XXII, E.
[12] *Kamerstukken I* 2025/26, 32 847, S p. 1.
[13] *Kamerstukken I* 2025/26, 32 847, S p. 2.

Kan de regering aangeven of voor de zogenaamde nultredenwoningen draagvlak bestaat bij ouderen en of dergelijke woningen daadwerkelijk worden betrokken door ouderen? Zo nee, wat is daarvan de oorzaak?

Vragen en opmerkingen van het lid van de fractie van 50PLUS

Het lid van de fractie van **50PLUS** heeft de volgende vragen te stellen aan de regering inzake de voortgangsrapportage ouderenhuisvesting, welke vragen voor het gemak geclusterd zijn per onderwerp.

Realisatie van de 290.000 woningen

Het lid van de fractie van 50PLUS wijst erop dat door de regering wordt gesteld dat tot en met 2030 circa 290.000 geschikte woningen voor ouderen nodig zijn en dat momenteel plannen en ontwikkelingen bestaan voor circa 215.000 woningen.[14] Tegelijkertijd constateert de regering dat met name bij geclusterde en zorggeschikte woningen nog een flinke versnelling nodig is.[15]

1. Kan de regering genoemd lid per woningtype aangeven hoeveel woningen naar verwachting sinds 2022 daadwerkelijk zijn gerealiseerd, hoeveel woningen uiterlijk 31 december 2030 naar verwachting worden opgeleverd en hoeveel woningen pas daarna worden opgeleverd?
2. Kan de regering daarbij aangeven op welke momenten zij zal ingrijpen indien de realisatie achterblijft bij het benodigde tempo?
3. Kan zij daarbij onderscheid maken tussen planologisch vastgestelde en financieel gedekte plannen en overige plannen?

Van plannen naar daadwerkelijke bouw

Het lid van de fractie van 50PLUS leest in de aan de orde zijnde brief dat de regering opmerkt dat de planvorming voor nultredenwoningen goed op koers ligt, maar dat voor geclusterde en zorggeschikte woningen slechts circa 40–50% van de opgave door plannen wordt gedekt.

4. Welke concrete oorzaken liggen volgens de regering ten grondslag aan het achterblijven van deze twee categorieën?
5. Welke van deze knelpunten kan het Rijk zelf wegnemen?
6. Kan de regering daarbij onderscheid maken tussen financiële, ruimtelijke, bestuurlijke en zorggerelateerde knelpunten?
7. Welke plannen zijn inmiddels planologisch en financieel uitvoerbaar en welke plannen zijn nog afhankelijk zijn van nadere besluitvorming, financiering of het beschikbaar komen van een geschikte locatie?

[14] *Kamerstukken I* 2025/26, 32 847, S p. 2.
[15] *Kamerstukken I* 2025/26, 32 847, S p. 2.

Betrouwbaarheid van de monitoring

Het lid van de fractie van 50PLUS leest in de aan de orde zijnde brief dat slechts 45% van de corporaties plannen aanlevert voor geclusterde en zorggeschikte woningen en dat slechts circa tweederde van de gemeenten dergelijke plannen aanlevert. Daarnaast kunnen gerealiseerde woningen in deze categorieën momenteel nog onvoldoende worden gemonitord.[16]

8. Hoe kan de regering de Kamer ervan verzekeren dat de conclusie dat circa 215.000 woningen in ontwikkeling zijn een voldoende betrouwbare basis vormt voor de beleidssturing?
9. Is de regering bereid om vanaf 2027 jaarlijks een integraal overzicht aan beide Kamers te verstrekken van plannen én gerealiseerde woningen, uitgesplitst naar woningtype, regio en eigendomsvorm?
10. Kan de regering inzichtelijk maken uit welke databronnen het genoemde aantal van 215.000 woningen is opgebouwd en hoe eventuele overlap tussen gemeentelijke plannen, corporatiegegevens en subsidieaanvragen wordt ondervangen?

420 miljoen euro: voldoende en doelmatig?

Het lid van de fractie van 50PLUS leest in de aan de orde zijnde brief dat voor de periode van 2027 tot 2030 420 miljoen euro beschikbaar is gesteld voor de bouw van geclusterde en zorggeschikte woningen.[17] De regering acht dit bedrag voldoende om de opgave in het betaalbare segment te stimuleren.

11. Op welke berekening is de conclusie gebaseerd dat 420 miljoen euro toereikend is?
12. Hoeveel extra woningen verwacht de regering met dit bedrag daadwerkelijk mogelijk te maken en wat is het geraamde bedrag aan publieke middelen per additionele woning?
13. Op welke wijze kan de regering reeds concluderen dat 420 miljoen euro toereikend is om de opgave in het betaalbare segment te stimuleren, terwijl het onderzoek naar de actuele meerkosten en businesscases nog niet is afgerond?
14. Op welke aantallen woningen, gemiddelde onrendabele top, bouwkosten, rente en inflatie is deze inschatting gebaseerd?”

Beschikbaarheid versus betaalbaarheid

Het lid van de fractie van 50PLUS constateert dat de regering veel nadruk legt op het vergroten van het aantal geschikte woningen. Tegelijkertijd gaat het voor een

[16] *Kamerstukken I* 2025/26, 32 847, S p. 2.
[17] *Kamerstukken I* 2025/26, 32 847, S p. 2.

belangrijk deel om woningen in het betaalbare segment.

15. Kan de regering inzichtelijk maken welk deel van de 290.000 woningen naar verwachting sociale huur, middenhuur en koop zal zijn?
16. Kan de regering aangeven of zij naast de aantallen ook stuurt op betaalbaarheid voor ouderen met uitsluitend AOW of een beperkt aanvullend pensioen?
17. Kan de regering aangeven welke totale maandelijkse woonlasten zij betaalbaar acht voor ouderen met uitsluitend AOW of een beperkt aanvullend pensioen?
18. Worden daarbij ook servicekosten, energielasten en bijdragen voor gemeenschappelijke voorzieningen betrokken?

Uitwerking van de doorstroomhypotheek

19. Kan de regering in detail aangeven welke belemmeringen de introductie van een breed beschikbare doorstroomhypotheek nog in de weg staan?
20. Gaat het om de wettelijke leennormen, de toepassing daarvan, het toezicht, het acceptatiebeleid van kredietverstrekkers, uitvoeringssystemen, de kosten van advies, taxatie en notaris of het ontbreken van voldoende aanbieders?

Overwaarde als basis voor kredietverlening

21. Kan de regering toezeggen dat het voor het voorjaar van 2027 aangekondigde implementatieplan concrete afspraken bevat over de doelgroep, productvoorwaarden, kosten, rentebijschrijving, deelnemende kredietverstrekkers en de beoogde datum van beschikbaarheid?

Effect op woningmarkt en doorstroming

22. Op welke wijze kan de regering de effectiviteit van het doorstroombeleid beoordelen wanneer niet kan worden vastgesteld hoeveel verhuisbewegingen hierdoor ontstaan?
23. Is zij bereid het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) te verzoeken verhuisketens uit te splitsen naar leeftijd, woningtype en verhuisrichting, zodat het effect van de doorstroomhypotheek en de bouw van ouderenwoningen kan worden gemonitord?

Bestaande woningen versus nieuwbouw

Het lid van de fractie van 50PLUS constateert dat de regering zich in de aan de orde zijnde brief sterk richt op nieuwbouw, terwijl een deel van de ouderenopgave ook kan worden ingevuld door bestaande woningen aan te passen. De regering constateert echter dat hiervoor nog geen goede monitoringssystematiek bestaat.[18]

[18] *Kamerstukken I* 2025/26, 32 847, S p. 2.

24. Is de regering bereid een afzonderlijke doelstelling te formuleren voor het levensloopbestendig maken van bestaande woningen?
25. Kan zij aangeven welke financiële instrumenten beschikbaar zijn voor ouderen en verhuurders die bestaande woningen willen aanpassen, bijvoorbeeld met het oog op toegankelijkheid of zorg aan huis?
26. Welk deel van de 420 miljoen euro kan worden ingezet voor verbouwing en transformatie van de bestaande voorraad en wanneer komen uniforme definities beschikbaar waarmee deze woningen kunnen worden gemonitord?

Overige vragen

27. Kan de regering per provincie aangeven welk deel van de opgave reeds is gerealiseerd, welk deel bestaat uit planologisch vastgestelde en financieel gedekte plannen en welk tekort naar verwachting op 31 december 2030 resteert?
28. Welke aanvullende maatregelen worden genomen in provincies waar plannen en realisaties momenteel minder dan 50% van de opgave dekken?
29. Kan de regering aangeven welk deel van de gerealiseerde nultreden-, geclusterde en zorggeschikte woningen daadwerkelijk aan ouderen wordt toegewezen en door ouderen wordt bewoond?
30. Op welke wijze wordt voorkomen dat woningen meetellen voor de ouderenopgave, maar niet voor de beoogde doelgroep beschikbaar komen?
31. Op welke wijze wordt bij de programmering van zorggeschikte woningen geborgd dat in de betreffende regio ook voldoende wijkverpleging, thuiszorg, ondersteuning in het kader van de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo) en langdurige zorg beschikbaar zijn?
32. Welke afspraken zijn hierover gemaakt met gemeenten, zorgkantoren en zorgverzekeraars?
33. Het lid van de fractie van 50PLUS begrijpt dat het Aanjaagteam Wonen Zorg Welzijn voor Ouderen begin juli 2026 zijn werkzaamheden heeft beëindigd, terwijl de nieuwe ondersteuning van concrete woonzorgprojecten volgens de regering in het eerste kwartaal van 2027 moet zijn ingericht.[19]
    Op welke wijze wordt de ondersteuning van gemeenten, corporaties, zorgorganisaties en initiatiefnemers in de tussenliggende periode georganiseerd?
34. Kan de regering in één overzicht inzichtelijk maken welke gevolgen woningdelen en meergeneratiewonen kunnen hebben voor de AOW, huurtoeslag, zorgtoeslag, lokale heffingen en eventuele eigen bijdragen?
35. Op welke wijze wordt ervoor gezorgd dat ouderen vooraf duidelijkheid krijgen over deze financiële gevolgen?

De vaste commissie voor Infrastructuur en Waterstaat / Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening ziet met belangstelling uit naar uw reactie en ontvangt deze graag binnen **vier weken** na dagtekening van deze brief.

[19] *Kamerstukken I* 2025/26, 32 847, S p. 5.

R. Lievense
Voorzitter van de vaste commissie voor Infrastructuur en Waterstaat /
Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening

BRIEF VAN DE MINISTER VAN VOLKSHUISVESTING EN RUIMTELIJKE ORDENING

Aan de Voorzitter van de Eerste Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 6 november 2026

Op 23 september december jl. ontving ik vragen naar aanleiding van de voortgangsrapportage ouderenhuisvesting namens de vaste commissie voor Infrastructuur en Waterstaat en Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. Ik dank de leden voor hun interesse in deze belangrijke opgave en beantwoord hierbij alle gestelde vragen.

De minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,

Elanor Boekholt-O'Sullivan

Antwoorden op de vragen van de leden van de fractie van de **BBB**.

1. De leden van de fractie van de BBB lezen in de aan de orde zijnde brief dat de datakwaliteit over de woningbouwplannen 'beter moet' en dat slechts 45% van de corporaties en twee-derde van de gemeenten de juiste gegevens aanleveren. Is de regering met de gemeenten en corporaties in gesprek over de oorzaak van dit probleem? Is gekeken naar vereenvoudiging van de aanlevering van deze data? Graag ontvangen de leden van de fractie van de BBB hierop een toelichting van de regering.
   Antwoord: Het klopt dat van 45% van de corporaties en ongeveer 2/3e van de gemeenten niet bekend is of zij plannen hebben voor geclusterde- en/of zorggeschikte woningen. Dit probleem is tweeledig. Een deel van de gemeenten en corporaties hebben daadwerkelijk nog geen plannen voor geclusterde- en/of zorggeschikte woningen. Een ander deel heeft mogelijk wel plannen voor geclusterde- en/of zorggeschikte woningen, maar registreert deze niet op de juiste wijze of levert deze niet of onvolledig aan. Beide situaties zijn zorgelijk en daarover voer ik het gesprek met de medeoverheden en de corporaties. Daarnaast werk ik samen met de brancheorganisaties VNG en IPO aan het technisch vereenvoudigen en verbeteren van de wijze van aanlevering van de plannen voor geschikte woningen voor ouderen binnen de LMVW.

2. De leden van de fractie van de BBB lezen in de aan de orde zijnde brief verder dat in de provincies Overijssel, Utrecht en Gelderland de plannen redelijk op koers liggen, maar dat in andere provincies de plannen op maximaal 50% van de opgave blijven steken. Voor de huisvesting van vluchtelingen is de regering gekomen met de Spreidingswet die gemeenten verplicht voldoende huisvesting te realiseren. De leden van de fractie van de BBB zijn geen voorstander van dwang, maar zien wel de noodzaak van het realiseren van voldoende huisvesting voor ouderen ook in verband met de zo gewenste doorstroming. Op welke wijze gaat de regering de achterblijvende regio's concreet en actief ondersteunen zodat ouderen desgewenst in élke regio passend kunnen blijven wonen? *Antwoord: Er worden verschillende maatregelen getroffen om de realisatie van voldoende woningtypes geschikt voor ouderen te bevorderen. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om het openstellen van subsidieregelingen, het opzetten van een structurele ondersteuningsstructuur bij concrete woningbouwprojecten voor ouderen en het gebruik van productmarktcombinaties, zoals ook vermeld in de Voortgangsrapportage ouderenhuisvesting. Daarnaast worden op dit moment woondealgesprekken gevoerd met de provincies waarbij concreet wordt gesproken over het aantal benodigde woningtypes geschikt voor ouderen aankomende jaren. De afspraken in de woondeals gelden als basis voor de volkshuisvestingsprogramma's, waarin onder andere moet worden opgenomen wat de woonbehoefte van ouderen is, welke beleidsafspraken zijn gemaakt over hoe in deze woonbehoefte wordt voorzien, hoeveel woningtypes geschikt voor ouderen aankomende jaren moeten worden gerealiseerd en welke voorzieningen op het gebied van zorg en ondersteuning zijn benodigd. Al deze maatregelen bij elkaar moeten eraan bijdragen dat de realisatie van ouderenwoningen wordt bevorderd.*

3. De resultaten van het ABF-onderzoek naar de woonwensen en financiële mogelijkheden van ouderen, uitgevoerd naar aanleiding van de motie-Van der Plas, zijn nu met de Tweede Kamer gedeeld. Hoe gaat de regering garanderen dat deze waardevolle inzichten over wat ouderen zélf willen – zoals kleinschalig wonen in hun eigen vertrouwde gemeenschap – nu ook snel leiden tot resultaat? Graag ontvangen de leden van de fractie van de BBB een toelichting hierop van de regering.
   Antwoord: Zie het antwoord op vraag 2 voor de te nemen maatregelen om de realisatie van woningtypes geschikt voor ouderen te bevorderen. Daarbij geldt dat de drie woningtypes geschikt voor ouderen, namelijk nultredenwoningen, zorggeschikte woningen en geclusterde woningen, bewust ruim zijn geformuleerd. Hierdoor ontstaat een brede variatie aan woonconcepten die onder deze woningtypes vallen. Hierdoor wordt voorzien in verschillende woonwensen die passen in de lokale context.

4. De leden van de fractie van de BBB constateren dat het Woningwaarderingsstelsel (WWS) niet is berekend op moderne, gecombineerde woonzorgvormen, waardoor er een onduidelijk 'grijs gebied' ontstaat voor ontwikkelaars en zorgverleners. Waarom duurt het onderzoek hiernaar zo lang? Kan de regering beloven dat er een uitzondering op de huurregels komt die het voor burgers en lokale verenigingen gemakkelijker maakt om zelf zorgzame woonvormen op te zetten?
   Antwoord: In het WWS is geregeld dat zorgwoningen in aanmerking komen voor een puntenopslag van 35 procent. Hiervoor is het nodig dat de woning aan bepaalde, vooral fysieke, eisen voldoet zoals bereikbaarheid voor de persoonsalarmering, bredere gangen en lage drempels. De afgelopen jaren zijn steeds meer nieuwe zogenaamde woonzorgconcepten ontwikkeld, die zowel kenmerken hebben van thuis wonen als van een verzorgingstehuis. Bij deze nieuwe concepten worden vaak aanvullende diensten aangeboden, die niet zo maar binnen het domein van wonen of zorg te plaatsen zijn. Voor deze concepten is ook niet altijd duidelijk welke huurregelgeving van toepassing is bij welk woonzorgconcept. Een eerste verkenning eerder dit jaar binnen deze sector heeft aanleiding gegeven breder en diepgaander onderzoek te doen naar deze woonzorgconcepten. Dit onderzoek start op korte termijn en zal handvatten bieden om te bepalen welke regels op welke woonzorgconcepten van toepassing zijn, en wat er eventueel aanvullend geregeld moet worden. Dit moet uiteindelijk zorgen voor meer duidelijkheid voor aanbieders en ontwikkelaars van woonzorgvormen. Naar verwachting wordt het onderzoek in Q1 2027 opgeleverd, waarbij ik mij op basis van de conclusies beraad op vervolgstappen.

5. De leden van de fractie van de BBB wijzen erop dat het delen van een woning voor ouderen financieel vaak ongunstig is vanwege de strenge regels rondom de leefvorm in de AOW. Er wordt nu verwezen naar een voorstel voor harmonisatie op Prinsjesdag. In West-Friesland is gestart met een jaar op proef “samenwonen” zonder dat ouderen meteen hun woning moeten opgeven. Na dat jaar moet er uiteindelijk wel een keus gemaakt worden. Heeft de regering een indicatie van het aantal woningen dat op dit moment wordt aangehouden door ouderen die om financiële redenen kiezen voor een

latrelatie? Zo nee, is de regering bereid dit te onderzoeken? Welke mogelijkheden ziet de regering om woningen van ouderen vrij te spelen die nu worden “aangehouden”? Op welke wijze wil de regering ervoor zorgen dat ouderen die samenwonen niet langer financieel worden gestraft?
Antwoord: Op 6 oktober 2025 is aan uw Kamer de maatschappelijke kosten-batenanalyse AOW Wonen en Zorg aangeboden. Uit deze analyse blijkt dat het hanteren van een objectief partnerbegrip in de AOW, waardoor ouderen minder vaak als samenwonend worden aangemerkt, ertoe leidt tot jaarlijks circa 6.000 tot 10.000 ouderen extra gaan samenwonen. De betere doorstroming zal naar verwachting 1.500 tot 2.500 vrijkomende woningen per jaar extra opleveren. Binnen de huidige AOW is het voor ongehuwden met een LAT-relatie mogelijk om de 70% van het netto minimumloon te behouden als zij ieder een eigen woning aanhouden: de tweewoningenregel. Voorwaarden hiervoor zijn dat zij elk een eigen woning vrij tot hun beschikking moeten hebben en hier zelf de kosten voor dragen. Relatief weinig ouderen maken hier gebruik van (naar schatting circa 2.000). Er is geen verdiepend onderzoek gedaan naar ouderen die om financiële redenen kiezen voor een latrelatie. Een dergelijk onderzoek is complex, omdat de keuze om wel of niet samen te wonen vaak een combinatie is van verschillende factoren (relatievorm, zorgbehoefte, woonbehoefte, financiën, etc.).
De regering ondersteunt de conclusies uit deze maatschappelijke kosten-batenanalyse en ziet een vereenvoudiging van leefvormen in de AOW als een goede keuze. Evenwel is het hanteren van een objectief partnerbegrip in de AOW kostbaar (185 miljoen euro per jaar in het eerste jaar, aflopend naar 130 miljoen euro per jaar structureel). De minister van SZW stuurt voor de begrotingsbehandeling SZW van 1 december een brief aan de Tweede Kamer met daarin mogelijke dekkingsopties.

6. De leden van de fractie van de BBB lezen dat veel initiatieven voor geclusterd wonen worstelen met de exploitatiekosten van de ontmoetingsruimte, omdat dit nu vaak uit tijdelijke, onzekere 'potjes' moet worden betaald. Onderzoekt de regering in het kader van de vergrijzing de mogelijkheid van structurele, eenvoudige financiering voor de exploitatie, in plaats van dit over te laten aan de welzijnscoördinator?
Antwoord: Het Ministerie van VWS onderzoekt of de financiering van gemeenschapsvorming kan worden betrokken bij de aanvullende afspraken bij het Hoofdlijnenakkoord Ouderenzorg (HLO). Daarbij wordt bezien hoe deze financiering voor meerdere jaren kan worden ingericht. Deze financiering helpt daarbij om te komen tot financiering van de exploitatie van de ontmoetingsruimte.

7. Het voornemen om mantelzorgwoningen vergunningvrij te maken en de mantelzorgverklaring af te schaffen is een geweldige stap voorwaarts, naar mening van de leden van de fractie van de BBB. In deze Kamer is de motie-Koffeman (PvdD) c.s. over langdurig beschikbaar blijven van mantelzorgwoningen[10] aangenomen om de ruimtelijke mogelijkheden voor een mantelzorgwoning verder te vergroten. Op welke wijze zorgt de regering ervoor dat ook het bestemmingsplan of welstandseisen geen onnodige

belemmeringen opwerpen voor het realiseren van mantelzorg-woningen op het eigen erf?
Antwoord: Met het Besluit versterking regie volkshuisvesting wordt voorzien in een landelijke regeling voor het onder voorwaarden vergunningvrij bouwen, in stand houden en gebruiken van mantelzorg- en familiewoningen op het achtererf. Als aan de voorwaarden van deze regeling wordt voldaan, is geen omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit nodig, ook niet wanneer het bouwen of gebruiken van de mantelzorg- of familiewoning niet past binnen de regels van het gemeentelijke omgevingsplan. De landelijke regeling gaat in dat geval voor op afwijkende of strengere gemeentelijke regels. Daarmee wordt voorkomen dat lokale planologische regels een onnodige belemmering vormen.
Ook vindt bij toepassing van deze vergunningvrije regeling geen voorafgaande toets aan welstandseisen plaats. Wel blijven regels in het omgevingsplan over ernstige ontsiering van het uiterlijk van een bouwwerk van toepassing. Daarnaast bevat de landelijke regeling zelf ruimtelijke voorwaarden, onder meer ten aanzien van de ligging op het achtererf, de bouwhoogte en de maximaal te bebouwen oppervlakte. Daarmee blijft de ruimtelijke kwaliteit geborgd zonder dat daarvoor steeds een individuele vergunningprocedure nodig is. De beoogde datum van inwerkingtreding van het Besluit versterking regie volkshuisvesting is 1 januari 2027. Vanaf dat moment geldt deze landelijke regeling rechtstreeks. Voor de volledigheid merk ik op dat de aangehaalde motie-Koffeman c.s. op 18 februari 2025 is verworpen.

Antwoorden op de vragen van de leden van de fractie van de **PVV**.

De leden van de fractie van de **PVV** constateren dat de realisatie van zogenaamde nultredenwoningen op koers ligt. Jaarlijks worden sinds 2022 ongeveer 20.000 van deze woningen toegevoegd. De bouw van geclusterde en zorggeschikte woningen vraagt volgens de regering versnelling en extra inzet. Financiële stimuleringsregelingen en de woondeals worden ingezet om de bouw te versnellen. Kan de regering aangeven of voor de zogenaamde nultredenwoningen draagvlak bestaat bij ouderen en of dergelijke woningen daadwerkelijk worden betrokken door ouderen? Zo nee, wat is daarvan de oorzaak?
Antwoord: Bij nultredenwoningen gaat het om woningen waarvan de toegang en de woon- en slaapkamer, keuken, toiletruimte en badruimte zonder trap kunnen worden betreden. De definitie laat ruimte voor de lokale invulling van woonconcepten die voldoen aan deze definitie. Er is daardoor een brede variatie van woonconcepten mogelijk die passen bij de woonwensen van ouderen, de lokale vraag en de (sociale en fysieke) context. Op dit moment is er geen goede bron beschikbaar met gegevens over geschikte woningen en de bewoners daarvan. Het is daardoor niet bekend hoeveel van deze woningen bewoond worden door ouderen.

Antwoorden op de vragen van de leden van de fractie van **50PLUS**.

Realisatie van de 290.000 woningen

1. Kan de regering genoemd lid per woningtype aangeven hoeveel woningen naar verwachting sinds 2022 daadwerkelijk zijn gerealiseerd, hoeveel woningen uiterlijk 31 december 2030 naar verwachting worden opgeleverd en hoeveel

woningen pas daarna worden opgeleverd?
Antwoord: In de registraties van het CBS zien we dat er jaarlijks zo'n 20.000 nultredenwoningen worden toegevoegd. De opgave aan nultredenwoningen tot en met 2030 achten wij daarom haalbaar. Het aantal gerealiseerde geclusterde- en zorggeschikte woningen zit op dit moment nog niet goed in de monitoringsinstrumenten, daarvan kan op dit moment geen goede inschatting worden gedaan. Om dit zicht te verbeteren, wordt het naar verwachting in de loop van 2027 mogelijk om de plannen uit de Landelijk Monitor Voortgang Woningbouw te koppelen aan de realisaties van het CBS.

2. Kan de regering daarbij aangeven op welke momenten zij zal ingrijpen indien de realisatie achterblijft bij het benodigde tempo?
Antwoord: Momenteel vindt de herijking van de woondeals plaats. Daarbij zal onder meer stil worden gestaan bij het aantal gerealiseerde woningtypes geschikt voor ouderen en de nog te realiseren woningtypes. De recent inwerking getreden wet versterking regie volkshuisvesting geeft het Rijk handvatten om in te grijpen als de realisatie onvoldoende is.

3. Kan zij daarbij onderscheid maken tussen planologisch vastgestelde en financieel gedekte plannen en overige plannen?
Antwoord: Nee, de structuur van de Landelijke Monitor Voortgang Woningbouw (LMVW), waarmee de plannen voor woningen voor ouderen worden geïnventariseerd, is op dit moment niet ingericht om kruisingen tussen woningtype, planologische status, fasering en/of bijvoorbeeld betaalbaarheid te maken.

<u>Van plannen naar daadwerkelijke bouw</u>

4. Welke concrete oorzaken liggen volgens de regering ten grondslag aan het achterblijven van deze twee categorieën?
Antwoord: Vaak genoemde redenen zijn dat de kosten voor dergelijke woningtypes hoger liggen dan van bijvoorbeeld nultredenwoningen. Om die reden heeft het kabinet verschillende stimuleringsregelingen. Daarnaast is het voor deze woningtypes noodzakelijk dat verschillende partijen met elkaar samenwerken, zoals zorgpartijen, gemeenten en ontwikkelaars. Het kost tijd om deze samenwerking op gang te brengen. Het kabinet ondersteunt dit proces op verschillende manieren (zie ook 50PLUS antwoord 5).

5. Welke van deze knelpunten kan het Rijk zelf wegnemen?
Antwoord: Tot en met 18 december 2026 staan er tranches open van de stimuleringsregeling zorggeschikte woningen (SZGW) en de stimuleringsregeling ontmoetingsruimte in ouderenhuisvesting (SOO). Deze subsidieregelingen komen tegemoet in de kosten voor geclusterde – en zorggeschikte woningen. Er zijn ook langjarige middelen beschikbaar voor deze woningtypen (zie ook 50PLUs vraag 11 t/m 14). Daarnaast is de minister van Langdurige Zorg, Jeugd en Sport (LJS) voornemens de financiering van de gemeenschapsvorming in woonvormen te betrekken bij de aanvullende Hoofdlijnenakkoord Ouderenzorg-afspraken.
De recent inwerking getreden Wet versterking regie volkshuisvesting verplicht provincies en gemeenten om in hun volkshuisvestingsprogramma's te beschrijven hoe ze hun woningbouwprogrammering ontwikkelen en hoe ze de bestaande voorraad

inzetten. Ze moeten ook beschrijven welke beleidsvoornemens ze hebben om de randvoorwaarden te organiseren, zodat de mensen die zorg en ondersteuning nodig hebben dit optimaal kunnen ontvangen. Dat vergt goede en tijdige afstemming met onder andere zorgpartijen en ontwikkelaars, over de te realiseren woningtypes in de toekomst en welke voorzieningen daarbij nodig zijn. Tijdige afstemming, bijvoorbeeld door zorgpartijen en ontwikkelaars bij het volkshuisvestingsprogramma te betrekken, voorkomt dat pas in een laat stadium duidelijke wordt welke zorg en ondersteuning geleverd kan worden.
Daarnaast werk ik aan een structurele ondersteuningsstructuur bij concrete projecten. Als de samenwerking om wat voor reden dan ook vastloopt, dan kan hierbij wellicht ondersteuning worden geboden.

6. Kan de regering daarbij onderscheid maken tussen financiële, ruimtelijke, bestuurlijke en zorggerelateerde knelpunten?
   Antwoord: Zie 50PLUS antwoord 4 en 5.

7. Welke plannen zijn inmiddels planologisch en financieel uitvoerbaar en welke plannen zijn nog afhankelijk zijn van nadere besluitvorming, financiering of het beschikbaar komen van een geschikte locatie?
   Antwoord: Zie 50PLUS antwoord 3.

   <u>Betrouwbaarheid van de monitoring</u>
8. Hoe kan de regering de Kamer ervan verzekeren dat de conclusie dat circa 215.000 woningen in ontwikkeling zijn een voldoende betrouwbare basis vormt voor de beleidssturing?
   Antwoord: De aantallen zijn gebaseerd op registraties van het CBS en op aangeleverde woningbouwplannen van gemeenten en provincies. We beschouwen dit al betrouwbare bronnen voor de monitoring van voortgang en beleidssturing.

9. Is de regering bereid om vanaf 2027 jaarlijks een integraal overzicht aan beide Kamers te verstrekken van plannen én gerealiseerde woningen, uitgesplitst naar woningtype, regio en eigendomsvorm?
   Antwoord: We versturen twee keer per jaar het rapport van de Landelijke Monitor Voortgang Woningbouw (LMVW) naar de Tweede Kamer. Hierin worden de plannen voor geschikte woningen voor ouderen getoond. Hierin wordt onderscheid gemaakt naar provincie en een uitsplitsing naar woningtype. Een integraal overzicht met realisaties is op dit moment nog niet mogelijk om te delen met beide Kamers. Zie ook 50PLUS antwoord 3.

10. Kan de regering inzichtelijk maken uit welke databronnen het genoemde aantal van 215.000 woningen is opgebouwd en hoe eventuele overlap tussen gemeentelijke plannen, corporatie-gegevens en subsidieaanvragen wordt ondervangen?
    Antwoord: De aantallen zijn gebaseerd op registraties van het CBS en op aangeleverde woningbouwplannen van gemeenten en provincies in de LMVW. We beschouwen dit als betrouwbare bronnen voor de monitoring van voortgang en beleidssturing. In de telling van de 215.000 zit geen overlap met aanleveringen van woningcorporaties en de subsidieaanvragen, dat zijn

aanvullende bronnen die over een specifiek onderdeel van huisvestingsopgave voor ouderen informatie geven.

<u>420 miljoen euro: voldoende en doelmatig?</u>

11. Op welke berekening is de conclusie gebaseerd dat 420 miljoen euro toereikend is?
Antwoord: Ik werk momenteel nieuwe financiële regelingen uit waarmee dit budget wordt besteed, ter opvolging van de huidige Stimuleringsregeling Ontmoetingsruimten in Ouderenhuisvesting (SOO) en Stimuleringsregeling Zorggeschikte Woningen (SZGW). Ik informeer uw Kamer binnenkort over deze regelingen, de onderliggende berekening en hoe dit bijdraagt aan het behalen van deze opgave.

12. Hoeveel extra woningen verwacht de regering met dit bedrag daadwerkelijk mogelijk te maken en wat is het geraamde bedrag aan publieke middelen per additionele woning?
Antwoord: Ik zal uw vraag beantwoorden in mijn voorgenoemde brief in het najaar. Zie voor verdere toelichting de beantwoording van vragen van het Tweede Kamerlid Keijzer[20] (zie bijlage).

13. Op welke wijze kan de regering reeds concluderen dat 420 miljoen euro toereikend is om de opgave in het betaalbare segment te stimuleren, terwijl het onderzoek naar de actuele meerkosten en businesscases nog niet is afgerond?
Antwoord: In 2022 heeft KPMG onderzoek gedaan naar de meerkosten van geclusterde woonvormen met Wlz-zorgvragers, hetgeen later uitgewerkt is tot de definitie 'zorggeschikte woningen'. Deze kosten zijn als uitgangspunt genomen voor de inschatting van het benodigde budget. De nieuwe onderzoeken geven verdiepend inzicht in hoe de onderliggende kostenposten en businesscases zijn opgebouwd.

14. Op welke aantallen woningen, gemiddelde onrendabele top, bouwkosten, rente en inflatie is deze inschatting gebaseerd?
Antwoord: Deze inschatting is gebaseerd op de opgave voor 290.000 ouderenwoningen en de aanvullende behoefte die blijkt uit het Companen-rapport. Voor de kosten is uitgegaan van het hierboven genoemde KPMG-rapport. Het Rijk levert een stimulerende bijdrage aan de meerkosten van deze woningtypes. Deze bijdrage is taakstellend en wordt niet gecorrigeerd voor renteontwikkelingen of inflatie. De regelingen en bedragen worden regelmatig geëvalueerd om onder andere te bezien of de bijdrage voldoende stimulerend is om tot realisatie te komen.

<u>Beschikbaarheid versus betaalbaarheid</u>

15. Kan de regering inzichtelijk maken welk deel van de 290.000 woningen naar verwachting sociale huur, middenhuur en koop zal zijn?
Antwoord: Op landelijk niveau gaan we uit van 50% sociale huur bij geclusterde - en zorggeschikte woningen. Dit is conform de huidige afspraken over woningen voor ouderen in het Programma Wonen en Zorg voor ouderen. Realisaties en plannen bij corporaties dekken opgeteld 56% van

[20] Antwoord op vragen van het Tweede Kamerlid Keijzer over de uitspraken van de minister tijdens het commissiedebat Ouderenzorg (incl. ouderenhuisvesting); kenmerk 2026D36969

de opgave tot en met 2030. Hierbij is het goed te vermelden dat naast woningbouwcorporaties ook andere partijen woningen voor ouderen in het sociale segment bouwen, zoals zorgaanbieders en andere ontwikkelaars. Het overige deel van de opgave komt terecht in de (midden)huur en koop. Op basis van de huidige informatie kunnen we hier geen betrouwbare uitsplitsing van maken.

16. Kan de regering aangeven of zij naast de aantallen ook stuurt op betaalbaarheid voor ouderen met uitsluitend AOW of een beperkt aanvullend pensioen?
Antwoord: Op landelijk niveau blijven we uitgaan van 50% sociaal bij geclusterde - en zorggeschikte woningen. Dit is conform de huidige afspraken over woningen voor ouderen in het Programma Wonen en Zorg voor ouderen. De medeoverheden worden gevraagd de betaalbaarheidsverdeling op woningtypes zelf vorm te geven. De ouderenopgave valt wel binnen de afspraken over de algehele woningbouwaantallen en betaalbaarheidsafspraken conform de Wet versterking regie volkshuisvesting. Zie ook 50PLUS antwoord 17.

17. Kan de regering aangeven welke totale maandelijkse woonlasten zij betaalbaar acht voor ouderen met uitsluitend AOW of een beperkt aanvullend pensioen?
Antwoord: Het Nibud geeft jaarlijks advies over de leennormen en de maximale hypotheek. In de tabellen bij de Tijdelijke regeling hypothecair krediet zijn de financieringslastpercentages vastgelegd die behoren bij de verschillende inkomens. Voor het berekenen van deze percentages houdt het Nibud rekening met de uitgaven die consumenten hebben zodat de woonlasten verantwoord zijn.
Voor AOW-gerechtigden gelden afzonderlijke financieringslastpercentages. Welke maandlasten betaalbaar zijn voor ouderen met uitsluitend AOW of een beperkt aanvullend pensioen is afhankelijk van het inkomen van de consument. Indien een alleenstaande enkel een AOW-uitkering heeft (jaarinkomen van € 21.178,92) en geen aanvullend pensioen, dan kan hij volgens de Nibud-systematiek 20,7% van zijn inkomen uitgeven aan een hypotheek. Dit komt neer op een maximale hypotheek van circa € 74.000. Indien de oudere een aanvullend pensioen heeft, kan het percentage en daarmee de maximale hypotheek hoger worden. In specifieke gevallen kan door kredietverstrekkers hiervan worden afgeweken door het toepassen van maatwerk.
Ten aanzien van huurlasten komen ouderen met uitsluitend een AOW of een beperkt aanvullend pensioen op basis van hun inkomen in aanmerking voor een sociale huurwoning. Woningcorporaties zorgen er via passend toewijzen voor dat mensen met een laagste inkomen, waaronder mensen met alleen een AOW, een huur krijgen toegewezen onder de aftoppingsgrens die voor hen geldt (713,02 euro voor huishoudens van 1 of 2 personen, 764,14 euro voor huishoudens met meer dan 2 personen). Op die manier wordt geborgd dat deze mensen een huur betalen die past bij hun inkomen. In sommige situaties kan er nog sprake zijn van recht op huurtoeslag als bijdrage in de huurkosten.

18. Worden daarbij ook servicekosten, energielasten en bijdragen voor gemeenschappelijke voorzieningen betrokken?

Antwoord: Bij het vaststellen van de financieringslastpercentages houdt het Nibud rekening met onder andere de energiekosten, verzekeringen en belastingen. Ook wordt rekening gehouden met onderhoudskosten. Voor een eigenaar van een appartement is een deel van de onderhoudskosten opgenomen in de afdracht aan de VVE. Er wordt niet specifiek rekening gehouden met gemeenschappelijke voorzieningen
In het geval van de huurlasten gaat het antwoord op vraag 17 om de kale huur. Eventuele servicekosten, energielasten of bijdragen voor gemeenschappelijke voorzieningen vallen hier nog niet onder. Voor servicekosten geldt dat er alleen daadwerkelijk gemaakte kosten in rekening gebracht kunnen worden. Met de Wet modernisering servicekosten, die ingaat per 1 januari 2027, wordt verduidelijkt welk type kosten onder servicekosten mogen vallen. Daarnaast kunnen huishoudens met een laag inkomen en een hoge energierekening ondersteuning krijgen voor hun energielasten via Het Noodfonds Energie.

Uitwerking van de doorstroomhypotheek

19. Kan de regering in detail aangeven welke belemmeringen de introductie van een breed beschikbare doorstroomhypotheek nog in de weg staan?
Antwoord: Het kabinet vindt het belangrijk dat ouderen die willen verhuizen naar een beter passende woning niet onnodig worden belemmerd door de financiering. Binnen het bestaande hypotheekaanbod zijn reeds verschillende financieringsmogelijkheden waarmee veel ouderen geholpen kunnen worden. Deze financieringsmogelijkheden bieden echter niet voor alle ouderen een passende oplossing. Ik onderzoek daarom samen met de financiële sector welke knelpunten zich in de praktijk voordoen bij de financiering voor ouderen. Hierbij wordt gekeken naar hoe bestaande financieringsmogelijkheden beter kunnen worden benut en in hoeverre nieuw ontwikkelde producten vanuit de markt bijdragen aan meer passende financiering voor ouderen. Dit is nodig om te bepalen welke meerwaarde een afzonderlijke doorstroomhypotheek kan bieden. Het kabinet zet daarnaast in op het realiseren van woningen die geschikt zijn voor ouderen. De uitkomsten worden gedeeld bij het toegezegde implementatieplan over de doorstroomhypotheek, waarover de Tweede Kamer in het voorjaar van 2027 wordt geïnformeerd.

20. Gaat het om de wettelijke leennormen, de toepassing daarvan, het toezicht, het acceptatie-beleid van kredietverstrekkers, uitvoeringssystemen, de kosten van advies, taxatie en notaris of het ontbreken van voldoende aanbieders?
Antwoord: Zoals bij vraag 19 aangegeven onderzoek ik samen met de financiële sector welke knelpunten zich in de praktijk voordoen bij de financiering van ouderen die willen doorstromen naar een beter passende woning. Daarbij wordt gekeken naar de belemmeringen die ouderen ervaren bij het verkrijgen van verantwoorde financiering en naar de knelpunten die adviseurs en kredietverstrekkers signaleren bij het adviseren over en aanbieden van deze financiering. Hierbij kunnen onder meer de toepassing van de leennormen, het acceptatiebeleid van kredietverstrekkers, de kosten van het afsluiten van een hypotheek en de beschikbaarheid van passende

financieringsmogelijkheden een rol spelen. Daarbij geldt dat niet iedere kostenpost of voorwaarde per definitie een belemmering vormt die moet worden weggenomen. Zo zijn kosten voor advies, taxatie en de notaris gebruikelijk bij het afsluiten van een hypotheek, ook voor andere doelgroepen. Welke factoren daadwerkelijk een belemmering vormen, moet uit de verdere verkenning blijken. Hierbij wordt ook gekeken naar welke oplossingen haalbaar en uitvoerbaar zijn. Verantwoorde kredietverlening blijft hierbij het uitgangspunt.

Overwaarde als basis voor kredietverlening

21. Kan de regering toezeggen dat het voor het voorjaar van 2027 aangekondigde implementatieplan concrete afspraken bevat over de doelgroep, productvoorwaarden, kosten, rentebijschrijving, deelnemende kredietverstrekkers en de beoogde datum van beschikbaarheid?
Antwoord: Ter uitvoering van de motie-Steen c.s. werk ik, in overleg met de minister van Financiën, financiële instellingen, adviseurs en toezichthouders, aan de verdere uitwerking van een doorstroomhypotheek. Het doel is dat ouderen geen onnodige belemmeringen ervaren bij het aanvragen van financiering om door te stromen naar een passende woning.
Daarbij wordt onderzocht voor welke doelgroep er nu knelpunten zijn en welke aanpassingen nodig zijn om een doorstroomhypotheek op een verantwoorde wijze vorm te geven. De Tweede Kamer ontvangt uiterlijk in het voorjaar van 2027 een implementatieplan. Hierin wordt ingegaan op de uitkomsten van de gesprekken, de op basis hiervan gemaakte invulling van de doorstroomhypotheek en de vervolgstappen inclusief het bijbehorende tijdpad.
Het toekomstige beleid van kredietverstrekkers is een aangelegenheid van individuele marktpartijen en hierover kunnen met de branche geen brede afspraken worden gemaakt, mede gelet op de mededingingsregels. Daarom kan ik niet toezeggen dat het implementatieplan concrete afspraken met kredietverstrekkers bevat.

Effect op woningmarkt en doorstroming

22. Op welke wijze kan de regering de effectiviteit van het doorstroombeleid beoordelen wanneer niet kan worden vastgesteld hoeveel verhuisbewegingen hierdoor ontstaan?
Antwoord: Op basis van verschillende bronnen zoals het Woononderzoek en de Woonbase valt er iets te zeggen over het aantal ouderen dat verhuist en de vorige en huidige woonsituatie van de bewoners. Er kan niet worden achterhaald of deze verhuisbewegingen het gevolg zijn van gevoerd beleid. Dit kan alleen met een specifiek onderzoek waarbij gevraagd wordt naar de verhuisredenen, en of daar bijvoorbeeld een doorstroomhypotheek een rol in heeft gespeeld. Er worden gesprekken gevoerd met stakeholders om de mogelijkheden voor dergelijke monitoring in beeld te brengen.

23. Is zij bereid het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) te verzoeken verhuisketens uit te splitsen naar leeftijd, woningtype en verhuisrichting, zodat het effect van de doorstroomhypotheek en de bouw van ouderenwoningen kan worden gemonitord?

Antwoord: Enkel cijfers over verhuisketens en doorstroming geven geen antwoord op wat het specifieke effect van de doorstroomhypotheek is. Om meer inzicht te krijgen in de verhuisbewegingen van ouderen, zal het ministerie samen met het CBS kijken welke uitsplitsingen mogelijk zijn in de verhuisketens en daarover rapporteren.

Bestaande woningen versus nieuwbouw

24. Is de regering bereid een afzonderlijke doelstelling te formuleren voor het levensloopbestendig maken van bestaande woningen?
Antwoord: Het gemeentelijk volkshuisvestingsprogramma dient een beschrijving te bevatten van beleidsmaatregelen om binnen de bestaande voorraad in de woonbehoefte te voorzien. Gemeenten dienen conform het besluit versterking regie volkshuisvesting in de volkshuisvestingsprogramma's op te nemen welke maatregelen zij nemen om de bestaande gebouwen en bijbehorende omgeving te benutten.

25. Kan zij aangeven welke financiële instrumenten beschikbaar zijn voor ouderen en verhuurders die bestaande woningen willen aanpassen, bijvoorbeeld met het oog op toegankelijkheid of zorg aan huis?
Antwoord: De SZGW is voor woningcorporaties of zorgaanbieders die geclusterde, zorggeschikte woningen realiseren. Deze regeling helpt sociale huurwoningen ontwikkelen, zowel nieuwbouw als transformatie van bestaande bouw. Bij nieuwbouw gaat het om de realisatie van woningen die geschikt zijn voor rolstoelen. Bij transformatie of verbouw van een bestaande woning is vereist dat de woning rollatorgeschikt wordt. Ook de SOO kan ingezet worden bij bestaande woonvormen om een ontmoetingsruimte te realiseren. Daarnaast kunnen door gemeenten aanpassingen aan huis worden vergoed op basis van de Wmo.

26. Welk deel van de 420 miljoen euro kan worden ingezet voor verbouwing en transformatie van de bestaande voorraad en wanneer komen uniforme definities beschikbaar waarmee deze woningen kunnen worden gemonitord?
Antwoord: In de huidige regelingen SOO en SZGW is inzet op verbouwing en transformatie mogelijk. Deze inzet is niet gelimiteerd tot een specifiek budget. Ik neem de inzet op verbouw en transformatie mee bij de uitwerking van de opvolgende regelingen (zie het antwoord op vraag 11). Voor definities voor de bestaande bouw kan worden aangesloten bij voornoemde definities in het Bbl en in de SZGW. Ik blijf daarbij voortdurend in gesprek met stakeholders over de mogelijkheden binnen de bestaande voorraad.

Overige vragen

27. Kan de regering per provincie aangeven welk deel van de opgave reeds is gerealiseerd, welk deel bestaat uit planologisch vastgestelde en financieel gedekte plannen en welk tekort naar verwachting op 31 december 2030 resteert?
Antwoord: Zie 50PLUS antwoord 1 en 3.

28. Welke aanvullende maatregelen worden genomen in provincies waar plannen en realisaties momenteel minder dan 50% van de opgave dekken?

Antwoord: Zie hiervoor het antwoord op BBB vraag 2 en 50PLUS vraag 2.

29. Kan de regering aangeven welk deel van de gerealiseerde nultreden-, geclusterde en zorg-geschikte woningen daadwerkelijk aan ouderen wordt toegewezen en door ouderen wordt bewoond?
Antwoord: Op dit moment is er geen goede bron beschikbaar met gegevens over geschikte woningen en de bewoners daarvan. Het is daardoor niet bekend hoeveel van deze woningen bewoond worden door ouderen. De recent inwerking getreden Wet versterking regie volkshuisvesting verplicht provincies en gemeenten om in hun volkshuisvestingsprogramma's te beschrijven hoe ze hun woningbouwprogrammering ontwikkelen en hoe ze de bestaande voorraad inzetten. Daarvoor zullen ze ook inzicht moeten hebben in de bewoning van de ouderenwoningen.

30. Op welke wijze wordt voorkomen dat woningen meetellen voor de ouderenopgave, maar niet voor de beoogde doelgroep beschikbaar komen?
Antwoord: Sociale huurwoningen voor ouderen worden via woningverdeelsystemen vaak gelabeld (bijvoorbeeld 55+ of 65+) zodat ouderen voorrang krijgen op overige (jongere) doelgroepen. Ook ontwikkelaars en gemeenten hebben instrumenten om woningen te verhuren of verkopen aan ouderen. Platform 31 heeft een publicatie ontwikkeld over woningtoewijzing bij ouderenhuisvesting met een overzicht van alle beschikbare instrumenten om hierop te sturen.

31. Op welke wijze wordt bij de programmering van zorggeschikte woningen geborgd dat in de betreffende regio ook voldoende wijkverpleging, thuiszorg, ondersteuning in het kader van de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo) en langdurige zorg beschikbaar zijn?
Antwoord: Passende zorg en ondersteuning is randvoorwaardelijk voor adequate huisvesting en om langer zelfstandig te kunnen blijven wonen. Het Ontwerpbesluit versterking regie volkshuisvesting verplicht gemeenten daarom om het volkshuisvestingsprogramma en het Wmo-beleidsplan in samenhang te bezien. Ze moeten daarbij beschrijven welke beleidsvoornemens ze hebben om de randvoorwaarden te organiseren, zodat de mensen die zorg en ondersteuning nodig hebben dit optimaal kunnen ontvangen. Dat kan gaan over de samenwerking met zorgpartijen, welzijnsaanbieders en woningcorporaties op het gebied van woningtoewijzing en bemiddeling, wat partijen van elkaar nodig hebben om duurzame zorg en ondersteuning te bieden of welke kaders worden gehanteerd om te bepalen hoe de huisvesting aansluit bij de behoefte en sociale netwerken van mensen met een zorg- en ondersteuningsvraag. Het Ontwerpbesluit versterking regie volkshuisvesting treedt naar verwachting op 1 januari 2027 in werking.

32. Welke afspraken zijn hierover gemaakt met gemeenten, zorgkantoren en zorgverzekeraars?
Antwoord: In aanvulling op 50PLUs antwoord 30: om deze zorg en ondersteuning te kunnen leveren vindt er afstemming plaats tussen zorgaanbieders en de initiatiefnemers van het wooncomplex (veelal een woningcorporatie). Zo is er bij de Thuisplusflats in Rotterdam een samenwerkingsverband van de woningcorporatie en een zorgaanbieder, die zorg en ondersteuning vanuit de Wmo, ZVW en Wlz kan

leveren.

33. Het lid van de fractie van 50PLUS begrijpt dat het Aanjaagteam Wonen Zorg Welzijn voor Ouderen begin juli 2026 zijn werkzaamheden heeft beëindigd, terwijl de nieuwe ondersteuning van concrete woonzorgprojecten volgens de regering in het eerste kwartaal van 2027 moet zijn ingericht. Op welke wijze wordt de ondersteuning van gemeenten, corporaties, zorgorganisaties en initiatiefnemers in de tussenliggende periode georganiseerd?
Antwoord: Het Expertteam Woningbouw van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO) biedt ondersteuning bij de uitwerking van de onderdelen aandachtsgroepen en ouderen in het volkshuisvestingsprogramma of bij vragen over de bouw van woningen geschikt voor ouderen. door gemeenten worden geraadpleegd. Daarnaast heeft het voormalig Aanjaagteam Wonen Welzijn Zorg voor ouderen diverse kennisproducten ontworpen, zoals stappenplannen, roadmaps en toolkits. Deze producten kunnen worden gebruikt bij concrete projecten. Er wordt op dit moment onderzocht hoe de ondersteuning van woonzorgprojecten er uit zou kunnen zien, in samenhang met het programma Uitvoeringskracht van het Ministerie van BZK.

34. Kan de regering in één overzicht inzichtelijk maken welke gevolgen woningdelen en meergeneratiewonen kunnen hebben voor de AOW, huurtoeslag, zorgtoeslag, lokale heffingen en eventuele eigen bijdragen?
Antwoord: De regering kan dit niet in één overzicht inzichtelijk maken. Elk van de genoemde situaties (woningdelen, meergeneratiewonen) en regelingen (AOW, toeslagen, lokale heffingen, eventuele eigen bijdragen) kent eigen regels en uitzonderingen. Daarnaast is op rijksniveau geen volledige informatie beschikbaar over lokale heffingen en eigen bijdragen.

35. Op welke wijze wordt ervoor gezorgd dat ouderen vooraf duidelijkheid krijgen over deze financiële gevolgen?
Antwoord: Zie mijn antwoord op vraag 34. Het is niet mogelijk voor de regering om dit in één overzicht duidelijk te maken, omdat dit in individuele gevallen van elkaar verschilt. Er is onder andere algemene informatie beschikbaar over elk van de genoemde regelingen en toeslagen. Ouderen kunnen het beste contact opnemen met de uitvoerders van de regelingen waar zij recht op hebben, zoals Dienst Toeslagen, de SVB en de eigen gemeente, om meer inzicht te krijgen in de gevolgen van een wijziging in hun omstandigheden.