

Vergaderjaar 2024–2025

29 389

Vergrijzing en het integrale ouderenbeleid

32 847

Integrale visie op de woningmarkt

Nr. 150

VERSLAG VAN EEN SCHRIFTELIJK OVERLEG

Vastgesteld 3 april 2025

De vaste commissie voor Volksgezondheid, Welzijn en Sport heeft een aantal vragen en opmerkingen voorgelegd aan de Minister van Volksgezondheid, Welzijn en Sport over de brief van 5 december 2024 over Verlenging van de Subsidieregeling Wonen en Zorg (Kamerstukken 29 389 en 32 847, nr. 144).

De vragen en opmerkingen zijn op 16 januari 2025 aan de Minister van Volksgezondheid, Welzijn en Sport voorgelegd. Bij brief van 3 april 2025 zijn de vragen beantwoord.

De voorzitter van de commissie,
Mohandis

Adjunct-griffier van de commissie,
Sjerp

Inhoudsopgave

I.	Vragen en opmerkingen vanuit de fracties	2
	Vragen en opmerkingen van de leden van de PVV-fractie	2
	Vragen en opmerkingen van de leden van de GroenLinks-PvdA-fractie	3
	Vragen en opmerkingen van de leden van de VVD-fractie	3
	Vragen en opmerkingen van de leden van de NSC-fractie	4
	Vragen en opmerkingen van de leden van de D66-fractie	4
	Vragen en opmerkingen van de leden van de CDA-fractie	5
	Vragen en opmerkingen van de leden van de SP-fractie	5
II.	Reactie van de bewindspersoon	6

I. Vragen en opmerkingen vanuit de fracties

Vragen en opmerkingen van de leden van de PVV-fractie

De leden van de PVV-fractie hebben kennisgenomen van de brief inzake de Verlenging van de Subsidieregeling Wonen en Zorg en hebben hierover nog enkele aanvullende vragen.

Het is voor de leden van de PVV-fractie duidelijk wat de meerwaarde van de subsidie in de initiatieffase is, in haar brief schrijft de Minister dat er voor de planontwikkelfase ook sprake «lijkt te zijn van een meerwaarde». Waar blijkt dit uit?

In het onderzoek van Dialogic Innovatie & Interactie wordt geconcludeerd dat de regeling de minst toegevoegde waarde heeft in de bouw- en nafaancieringsfase. Met name omdat er maar twee aanvragen voor zijn geweest. In het onderzoek wordt aangegeven dat aanvragen voor deze borgstelling mogelijk nog op gang moet komen, vanwege het feit dat deze aanvraag zich aan het einde van het bouwproces bevindt. Tevens is tijdens het onderzoek de focus qua respondenten gelegd op koopwoningen, terwijl de borgstelling in de bouw- en nafaancieringsfase bestemd is voor verhuur van woningen. Waarom is hiervoor gekozen? Geeft dit wel een reëel beeld? Zijn er nog verbetermogelijkheden met betrekking tot deze fase om ervoor te zorgen dat deze maximaal benut wordt voor de bouw van huurwoningen zoals beoogd wordt? In het onderzoek wordt gesteld dat projecten die in deze fase terecht komen vaak al voorzien zijn van financiering, maar mag dit gezegd worden op basis van deze onderzoeksgegevens? Of zou het mogelijk kunnen zijn dat deze regeling nog niet genoeg bekend is? Of elders toch nog in knelpunten voorziet en men er daarom geen gebruik van maakt?

Uit eerdere enquêtes bleek dat onder degenen die een subsidie hadden gekregen voor de initiatieffase, er ook behoefte te zijn aan de tweede fase. Hoe komt het dat er verwacht wordt dat het totaal aan benodigde middelen lager is dan eerder ingeschat?

Hoeveel woningen zijn er met de huidige regeling gerealiseerd? Kan er een inschatting gemaakt worden over de te realiseren woning(en) met behulp van de regeling die verlengd gaat worden? Wat is de verhouding tussen particulieren, wooncoöperaties en bedrijven, zoals bijvoorbeeld private investeerders die gebruik hebben gemaakt van deze regeling? Deze regeling heeft als doel het stimuleren van de ontwikkeling en

totstandkoming van vernieuwde, kleinschalige en geclusterde woonzorgarrangementen voor mensen met een laag- of middeninkomen met levensloopbestendige of gemakkelijk aanpasbare woningen. Hoe wordt er rekening mee gehouden dat er ook daadwerkelijk voor deze doelgroep gebouwd wordt? Wordt dit ook gecontroleerd? Hoe wordt voorkomen dat vermogende mensen of partijen die zelf in de woning gaan wonen profijt hebben van deze regeling? Wordt er rekening mee gehouden dat dit een oorzaak zou kunnen zijn van het feit dat er nauwelijks gebruik is gemaakt van de bouw- en nafaancieringsfase?

Genoemde leden zijn benieuwd waar we op dit moment staan met de landelijke opgave om t/m 2030 290.000 woningen te bouwen die geschikt zijn voor ouderen. Wat zijn de verwachtingen qua haalbaarheid ten opzichte van dit doel? Graag een reactie op zowel de 170.000 nultreden woningen, 80.000 geclusterde woningen en de 40.000 zorggeschikte geclusterde woningen die beoogd zijn

Vragen en opmerkingen van de leden van de GroenLinks-PvdA-fractie

De leden van de GroenLinks-PvdA-fractie hebben kennisgenomen van het voornemen tot een hernieuwde vaststelling van de Subsidieregeling Wonen en Zorg. Hier hebben zij nog enkele vragen en opmerkingen over.

Genoemde leden hebben kennisgenomen van de conceptversie van de beoogde regeling. Zijn er maatregelen genomen om de administratieve lasten te verlagen voor het aanvragen en verkrijgen van de subsidie? Zo ja, kunt u nader toelichten welke maatregelen er genomen zullen worden? Zo nee, waarom niet?

De leden van de GroenLinks-PvdA-fractie lezen dat er in de periode van 4 april 2019 tot en met 3 april 2024 er voor 255 projecten subsidie is toegekend vanuit de Subsidieregeling Wonen en Zorg. Zij vragen hierbij hoeveel van deze projecten ook woonvormen hebben gerealiseerd die geschikt zijn voor ouderen met een (verstandelijke) beperking? Kunt u ook toelichten hoe de spreiding van de initiatieven per regio eruitziet?

De leden van de GroenLinks-PvdA-fractie lezen tevens dat er een revolverend fonds opgezet zal worden voor wooncoöperaties die ook kunnen bijdragen aan de opgave gericht op wonen en zorg voor ouderen. Kunt u bevestigen of het al zeker is of de regeling voor de planontwikkelingsfase en de bouw- en nafaancieringsfase samengevoegd kan worden met de regeling die in de maak is voor wooncoöperaties? Zo nee, herkent u de zorgen dat het schrappen van de borgstelling uit de subsidieregeling nog prematuur is gelet op de mogelijke onduidelijkheid van een vervolg? Per wanneer zal dit fonds beschikbaar zijn voor wooncoöperaties? Genoemde leden vragen tevens of er een risico bestaat dat er veel initiatieven opgestart zullen zijn zonder financiële middelen voor uitvoering en afronding. Zo ja, hoe groot wordt dit risico geacht? Zo nee, kunt u de argumentatie delen?

Vragen en opmerkingen van de leden van de VVD-fractie

De leden van de VVD-fractie hebben kennisgenomen van de brief over de Verlenging van de Subsidieregeling Wonen en Zorg. De leden hebben nog de volgende vraag.

Heeft het samenvoegen van de regeling voor de planontwikkelfase en de bouw- en na financieringsfase – met de regeling die in de maak is voor wooncoöperaties – als gevolg dat enkel wooncoöperaties aanvragen voor eerstgenoemde regeling kunnen doen?

Vragen en opmerkingen van de leden van de NSC-fractie

De leden van de NSC-fractie hebben de brief over de Verlenging van de Subsidieregeling Wonen en Zorg met interesse gelezen. Daarover hebben de leden nog de volgende vragen.

De leden van de NSC-fractie lezen dat de Kamer op de hoogte wordt gesteld over de resultaten van de onderzoeken waaruit moet blijken of de regeling voor de planontwikkelfase en de bouw- en na financieringsfase kan worden samengevoegd met de nieuwe regelingen die Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening aan het opzetten is voor wooncoöperaties. Genoemde leden vragen de Minister wanneer zij verwacht de Kamer op de hoogte te kunnen stellen van deze resultaten.

De leden van de NSC-fractie lezen dat 41 van de 296 projecten die subsidie aangevraagd hebben tussen 4 april 2019 en 3 april 2024 de subsidie niet gekregen hebben. Deze leden vragen de Minister wat de redenen zijn voor het niet verlenen van subsidie aan deze 41 aanvragen. Zijn de 41 aanvragers waarvan de subsidie afgewezen zijn ook bekend met wat zij moeten verbeteren om wel in aanmerking te komen voor de subsidie?

De leden van de NSC-fractie lezen dat het budgetplafond voor de initiatieffase verhoogd is van 1 miljoen euro naar 1,25 miljoen euro met daarin de verdeling van maximaal 1.250 euro per wooneenheid en een maximum van 25.000 euro per woonarrangement. Genoemde leden vragen de Minister hoe zij getoetst heeft of dit budget inclusief verdeling toereikend zal zijn aan alle initiatieven die er momenteel liggen of verwacht worden.

Vragen en opmerkingen van de leden van de D66-fractie

De leden van de D66-fractie danken de Minister voor de brief met betrekking tot de Verlenging van de subsidieregeling Wonen en Zorg. Deze leden zien de noodzaak voor het organiseren van verschillende woonvormen voor ouderen. Deze subsidieregeling geeft bij uitstek de mogelijkheid om ook kleinschalige en/of sociale initiatieven zoals clusterwoningen te bevorderen. Genoemde leden vinden het een goede zaak dat de regeling wordt verlengd en hebben nog enkele vragen.

De leden van de D66-fractie begrijpen uit de evaluatie van Dialogic dat de subsidieregeling zowel in de initiatieffase als in de planontwikkelfase van meerwaarde is. Deze leden lezen echter dat na de verlenging van de subsidieregeling enkel aanvraag kan worden gedaan voor de initiatieffase. Kan de Minister deze keuze verder toelichten? Voorts vragen zij of de Minister kan aangeven welke gevolgen dit heeft voor projecten die reeds de initiatieffase hebben afgerond en steun nodig hebben in de planontwikkelfase. Op welke wijze is de Minister voornemens om projecten die steun nodig hebben in de planontwikkelfase en eventueel in de bouwfase anderszins te ondersteunen?

De leden van de D66-fractie zouden graag van de Minister een reflectie willen op het risico dat in de afgelopen tijd veel projecten zijn ondersteund in de initiatieffase en dat er momenteel een grote(re) golf aan projecten komt die ondersteuning nodig hebben in de planontwikkelfase,

maar hier niet voor in aanmerking komen omdat de subsidieregeling daarvoor nu gesloten is. Is de Minister bereid de subsidieregeling alsnog open te stellen voor de planontwikkelfase indien er geld overblijft en er wel mogelijkheden zijn om op die manier projecten voor seniorenhuisvesting verder te brengen?

De leden van de D66-fractie vinden het goed dat het maximale bedrag verhoogd is van 20.000 naar 25.000 euro vanwege de inflatie. Sluit dit bedrag goed aan bij de kostenstijgingen bij deze projecten en kan de Minister dat cijfermatig onderbouwen? Is 25.000 euro dan wel voldoende of kunnen op die manier veelbelovende projecten alsnog niet gerealiseerd worden?

De leden van de D66-fractie merken op dat zij nog steeds veel signalen ontvangen vanuit het land dat het veel te lang duurt om een initiatief voor seniorenwoningen van de grond te krijgen. Welke acties heeft de Minister al afgerond in het eerste half jaar om die looptijd te verkorten? En welke acties heeft u in gang gezet? Kunt u een reactie geven op het onderzoek van Pointer¹ dat gemeenten nauwelijks seniorenwoningen eisen bij nieuwbouw, ondanks de doelstellingen van het kabinet? Kunt u ook een reactie geven op de vele signalen die deze leden ontvangen dat gemeenten door personeelskrapte en financiële beperkingen (zeker na 2026 als de bijdrage vanuit het rijk fors gekort wordt) te weinig ruimte hebben om initiatieven voor seniorenwoningen te ondersteunen of de vergunningverlening spoedig te laten verlopen? Is de doelstelling voor seniorenwoningen volgens de Minister nog wel haalbaar gegeven de financiële ruimte van gemeenten vanaf volgend jaar en kunt u dat kwantitatief onderbouwen?

Vragen en opmerkingen van de leden van de CDA-fractie

De leden van de CDA-fractie hebben kennisgenomen van de brief over de Verlenging van de Subsidieregeling Wonen en Zorg. Zij zijn positief gestemd dat deze wooninitiatieven voor ouderen een duwtje kunnen krijgen om ze verder te onderzoeken en uit te werken. Deze initiatieven komen immers vanuit de samenleving zelf. Genoemde leden begrijpen de nieuwe subsidieregeling zo dat punt 2 (de planontwikkeling) en punt 3, van de oude subsidieregeling komen te vervallen (dat de staat zich borg stelt voor een (achtergestelde) lening van 15% van de stichtingskosten bij de bouwfase). Maar bleek dan uit de evaluatie dat de initiatieven geen prijs stelden op deel 2 en 3 van de regeling?

De Minister wil punt 2 en 3 onderbrengen bij het Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. Is inmiddels zeker dat punt 2 en 3 van de oude regeling daar ondergebracht kunnen worden? In de brief staat dat er wordt bekeken of de regeling voor de planontwikkelfase en de bouw- en nafaancieringsfase «kan» worden samengevoegd met de regeling die in de maak is voor wooncoöperaties. Kan de Minister de leden van de CDA-fractie hierin geruiststellen?

Vragen en opmerkingen van de leden van de SP-fractie

De leden van de SP-fractie hebben kennisgenomen van de brief over de Verlenging van de Subsidieregeling Wonen en Zorg. Zij hebben hierover nog een aantal vragen en opmerkingen.

¹ Gemeenten eisen nauwelijks seniorenwoningen, ondanks kabinetsplannen | KRO-NCRV

De leden van de SP-fractie vinden het zeer opmerkelijk dat de Minister ervoor kiest om deze subsidieregeling uit te kleden, terwijl het aantal nieuwe ouderenwoningen enorm achterblijft bij de gestelde doelen. Hoe verwacht de Minister deze doelen straks wel te halen, als deze subsidieregeling nu ook nog wordt versmald?

De leden van de SP-fractie vragen de Minister of bij de besluitvorming over deze subsidieregeling ook is gekeken naar uitbreidingen en/of aanpassingen van de regeling om deze effectiever te maken. Als een deel van de huidige subsidiemogelijkheden namelijk slechts beperkte toegevoegde waarde heeft, maar er ondertussen nog veel te weinig zorgwoningen gerealiseerd worden, lijkt het logischer om te kijken naar mogelijkheden om meer resultaat te bereiken, dan om het weinige wat nu gedaan wordt verder terug te brengen. Hoe kijkt de Minister hiernaar?

De leden van de SP-fractie lezen in de evaluatie van de subsidieregeling dat deze voor degenen die er gebruik van hebben gemaakt in de planontwikkelfase een meerwaarde lijkt te zijn, ondanks dat dit slechts een beperkt aantal was. Toch kiest de Minister ervoor om de subsidieregeling niet meer voor die fase beschikbaar te stellen. Waarom maakt zij deze keuze?

De leden van de SP-fractie vragen de Minister daarnaast wat deze afzwakking van deze subsidieregeling zal betekenen voor de bouw van kleinschalige woon-zorgcomplexen zoals zorgbuurthuizen. Wordt het hiermee niet nog lastiger om deze te realiseren?

II. Reactie van de bewindspersoon

Vragen en opmerkingen van de leden van de PVV-fractie en reactie van de bewindspersoon

1. Het is voor de leden van de PVV-fractie duidelijk wat de meerwaarde van de subsidie in de initiatieffase is, in haar brief schrijft de Minister dat er voor de planontwikkelfase ook sprake «lijkt te zijn van een meerwaarde». Waar blijkt dit uit?

Dit blijkt onder meer uit eerdere enquêtes die zijn uitgevoerd door RVO en ook de groei van aanvragen voor de planontwikkelfase die er ook nog na de evaluatie zijn geweest.

In het onderzoek van Dialogic Innovatie & Interactie wordt geconcludeerd dat de regeling de minst toegevoegde waarde heeft in de bouw- en nafaancieringsfase. Met name omdat er maar twee aanvragen voor zijn geweest. In het onderzoek wordt aangegeven dat aanvragen voor deze borgstelling mogelijk nog op gang moet komen, vanwege het feit dat deze aanvraag zich aan het einde van het bouwproces bevindt. Tevens is tijdens het onderzoek de focus qua respondenten gelegd op koopwoningen, terwijl de borgstelling in de bouw- en nafaancieringsfase bestemd is voor verhuur van woningen. Waarom is hiervoor gekozen? Geeft dit wel een reëel beeld? Zijn er nog verbetermogelijkheden met betrekking tot deze fase om ervoor te zorgen dat deze maximaal benut wordt voor de bouw van huurwoningen zoals beoogd wordt? In het onderzoek wordt gesteld dat projecten die in deze fase terecht komen vaak al voorzien zijn van financiering, maar mag dit gezegd worden op basis van deze onderzoeksgegevens? Of zou het mogelijk kunnen zijn dat deze regeling nog niet genoeg bekend is? Of elders toch nog in knelpunten voorziet en men er daarom geen gebruik van maakt?

Voor koopwoningen is er voor de bouwfase geen financieringsprobleem, omdat in dat geval de bank bereid is om een hypotheek te verstrekken voor 100% van de kosten van de woning. Projecten waarbij woningen worden verhuurd zijn moeilijker te realiseren. In de regeling moest bij de borgstelling nog steeds minimaal 15% worden opgebracht door de initiatiefnemers. Indien wordt aangesloten bij het (revoluerende) fonds coöperatief wonen dat de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO) aan het opzetten is, wordt het makkelijker om een project waarbij woningen worden verhuurd op te zetten. Ten eerste doordat het uitgangspunt is dat bij dit fonds wordt uitgegaan van een lening i.p.v. een borgstelling bij de stimuleringsregeling wonen en zorg (SWZ). Dit is vanuit het oogpunt van de liquiditeitspositie van wooninitiatieven aantrekkelijker, omdat niet voorafgaand aan de borgstelling een premie hoeft te worden betaald. Ook is in de voorwaarden voor de opzet van het fonds opgenomen dat de minimale eigen bedrage 5% in de realisatiefase is, waardoor het mogelijk wordt dat je met relatief minder eigen inbreng de financiering rond kan krijgen.

Dat de focus bij de enquête heeft gelegen op aanvragers die een woning willen kopen, was geen bewuste keuze. De oorzaak hiervan is dat de aanvragers in de initiatieffase voor een groot gedeelte – en mogelijk geheel – uit aanvragers bestond die een woonconcept aan het opzetten zijn waarbij de bewoners ook eigenaar van een appartement of huis worden.

Ik verwacht niet dat een mogelijke reden van het tegenvallende aantal aanvragen m.b.t. de bouw- en nfinancieringsfase te maken kan hebben met de bekendheid van de regeling. Dit blijkt al uit het hoge aantal aanvragen voor de initiatieffase. Er is daarbij de afgelopen 5 jaar op vele manieren gewerkt aan de bekendheid van de regeling. Er zijn presentaties geweest op verschillende events, er zijn diverse filmpjes geweest op Linked In en Facebook, er is via diverse websites aandacht gevraagd voor de regeling en er zijn bijeenkomsten geweest voor procesbegeleiders. Desalniettemin is te verwachten dat er nog verschillende knelpunten zijn voor initiatiefnemers: zoals in de gehele woningbouw is het op dit moment bijvoorbeeld lastig een locatie te vinden en zijn de bouwkosten hoog.

Uit eerdere enquêtes bleek dat onder degenen die een subsidie hadden gekregen voor de initiatieffase, er ook behoefte te zijn aan de tweede fase. Hoe komt het dat er verwacht wordt dat het totaal aan benodigde middelen lager is dan eerder ingeschat?

Het blijkt dat in de praktijk veel projecten aanzienlijk meer tijd vergen dan in eerste instantie door de initiatiefnemers verwacht, waarbij sommige trajecten uiteindelijk ook niet meer de eindstreep halen. Hierdoor is het aantal aanvragen per periode lager dan eerder ingeschat. De lening is bovendien vaak voor een kortere periode en wordt eerder afgelost dan eerder ingeschat.

Hoeveel woningen zijn er met de huidige regeling gerealiseerd? Kan er een inschatting gemaakt worden over de te realiseren woning(en) met behulp van de regeling die verlengd gaat worden?

Er is niet bijgehouden hoeveel woningen er uiteindelijk zijn gerealiseerd. Wel kan hier een inschatting van gemaakt worden. 85% van de geënquêteerden heeft aangegeven dat hun initiatief haalbaar is. Op basis hiervan verwachten we dat van de 255 aanvragers minimaal de helft uiteindelijk tot een wooninitiatief komt. Ervan uitgaande dat een initiatief gemiddeld

25 woningen omvat, zou het in totaal gaan om ruim 3.000 woningen voor ouderen.

Wat is de verhouding tussen particulieren, wooncoöperaties en bedrijven, zoals bijvoorbeeld private investeerders die gebruik hebben gemaakt van deze regeling?

Ca. 20% van de aanvragen zijn gedaan door sociale ondernemers. De overige aanvragen zijn gedaan door bewonersinitiatieven.

Deze regeling heeft als doel het stimuleren van de ontwikkeling en totstandkoming van vernieuwde, kleinschalige en geclusterde woonzorgarrangementen voor mensen met een laag- of middeninkomen met levensloopbestendige of gemakkelijk aanpasbare woningen. Hoe wordt er rekening mee gehouden dat er ook daadwerkelijk voor deze doelgroep gebouwd wordt? Wordt dit ook gecontroleerd? Hoe wordt voorkomen dat vermogende mensen of partijen die zelf in de woning gaan wonen profijt hebben van deze regeling? Wordt er rekening mee gehouden dat dit een oorzaak zou kunnen zijn van het feit dat er nauwelijks gebruik is gemaakt van de bouw- en nafaancieringsfase?

In de regeling was een vereiste opgenomen dat 25% van de woningen een prijs had onder de nationale hypotheekgrens of ingeval van huurprojecten 25% van de woningen wordt verhuurd onder de huurtoeslaggrens. Bij de steekproefcontroles van de haalbaarheidsonderzoeken wordt gecheckt of de haalbaarheid ook daadwerkelijk op betaalbaarheid is getoetst. Bij planontwikkelingen wordt tijdens het beoordelingstraject van de financieringsaanvraag of er voldoende betaalbare woningen in het project worden gerealiseerd. Ook vindt een persoonlijk gesprek met de initiatiefnemers plaats, dan wordt ook de betaalbaarheidseis getoetst.

Door dit vereiste is de focus op initiatieven die voor aanzienlijk deel uit betaalbare woningen bestaat. In een mix van bewoners kan het ook voorkomen dat naast betaalbare woningen er ook woningen voor vermogende mensen worden gebouwd, maar dit soort combinaties zijn niet heel waarschijnlijk. Dat partijen die zelf in de woningen gaan wonen profijt hebben, is wel te verwachten: het gaat immers voor het grootste deel om bewonersinitiatieven.

Dat er mogelijk ook vermogende mensen zijn die gebruik zouden maken van de regeling zie ik niet als een reden dat er weinig gebruik wordt gemaakt van de bouw- en nafaancieringsfase. Zoals aangegeven is er bij een situatie van koop geen direct financieringsprobleem: alleen bij een situatie van huur zijn banken bereid maximaal 70% van de stichtingskosten te lenen. Een woonvorm die gebaseerd is op verhuur van de woningen komt minder vaak; daarbij kan de eigen bijdrage van ca. 15% van de stichtingskosten een aanzienlijke drempel zijn. Bovendien zal een sociaal ondernemer hier in de praktijk het initiatief toe moeten nemen.

Genoemde leden zijn benieuwd waar we op dit moment staan met de landelijke opgave om t/m 2030 290.000 woningen te bouwen die geschikt zijn voor ouderen. Wat zijn de verwachtingen qua haalbaarheid ten opzichte van dit doel? Graag een reactie op zowel de 170.000 nultreden woningen, 80.000 geclusterde woningen en de 40.000 zorggeschikte geclusterde woningen die beoogd zijn.

Op dit moment zijn er in alle regio's afspraken gemaakt over woningen voor ouderen. De afspraken over de geclusterde woningen en zorggeschikte woningen tellen daarbij op tot boven de aantallen die hierboven genoemd zijn. Daarnaast ben ik gestart met een onderzoek naar de

herintroductie van het verzorgingshuis. Dit onderzoek zal naar verwachting 1 september worden afgerond.

Vragen en opmerkingen van de leden van de GroenLinks-PvdA-fractie en reactie van de bewindspersoon

De leden van de GroenLinks-PvdA-fractie hebben kennisgenomen van het voornemen tot een hernieuwde vaststelling van de Subsidieregeling Wonen en Zorg. Hier hebben zij nog enkele vragen en opmerkingen over.

Genoemde leden hebben kennisgenomen van de conceptversie van de beoogde regeling. Zijn er maatregelen genomen om de administratieve lasten te verlagen voor het aanvragen en verkrijgen van de subsidie? Zo ja, kunt u nader toelichten welke maatregelen er genomen zullen worden? Zo nee, waarom niet?

Reeds bij de vorige regeling was de regeling zo ingericht dat de administratieve lasten zo beperkt mogelijk waren. Uit de evaluatie blijkt dat aanvragers tevreden zijn over de aanvraagprocedure van de RVO.

De leden van de GroenLinks-PvdA-fractie lezen dat er in de periode van 4 april 2019 tot en met 3 april 2024 er voor 255 projecten subsidie is toegekend vanuit de Subsidieregeling Wonen en Zorg. Zij vragen hierbij hoeveel van deze projecten ook woonvormen hebben gerealiseerd die geschikt zijn voor ouderen met een (verstandelijke) beperking? Kunt u ook toelichten hoe de spreiding van de initiatieven per regio eruitziet?

Er is niet bijgehouden in hoeverre de wooninitiatieven ook gericht zijn op mensen met een verstandelijke beperking of een andere beperking of ziekte. De projecten bevinden zich in overwegende mate in de oostelijke helft van Nederland.

De leden van de GroenLinks-PvdA-fractie lezen tevens dat er een revoluerend fonds opgezet zal worden voor wooncoöperaties die ook kunnen bijdragen aan de opgave gericht op wonen en zorg voor ouderen. Kunt u bevestigen of het al zeker is of de regeling voor de planontwikkelfase en de bouw- en nafaancieringsfase samengevoegd kan worden met de regeling die in de maak is voor wooncoöperaties? Zo nee, herkent u de zorgen dat het schrappen van de borgstelling uit de subsidieregeling nog prematuur is gelet op de mogelijke onduidelijkheid van een vervolg? Per wanneer zal dit fonds beschikbaar zijn voor wooncoöperaties? Genoemde leden vragen tevens of er een risico bestaat dat er veel initiatieven opgestart zullen zijn zonder financiële middelen voor uitvoering en afronding. Zo ja, hoe groot wordt dit risico geacht? Zo nee, kunt u de argumentatie delen?

Het kabinet is momenteel aan het verkennen of de regeling voor de planontwikkelfase en de bouw- en nafaancieringsfase kan worden samengevoegd met het fonds coöperatief wonen, dat is gericht op dezelfde doelgroep als de stimuleringsregeling. Uw Kamer wordt hier voor de zomer nader over geïnformeerd.

Begin februari is de uitvraag voor een fondsbeheerder uitgezet via een zogenaamde subsidietender². Daarmee worden geïnteresseerde fondsbeheerders uitgenodigd om een subsidieaanvraag in te dienen om het fonds uit te voeren. In deze tender zijn de voorwaarden op hoofdlijnen uitgewerkt waarbij rekening is gehouden dat beide regelingen samengevoegd kunnen worden.

² Financiering van wooncoöperaties | Wooncoöperaties | Home | Volkshuisvesting Nederland

In april worden de aanvragen beoordeeld en zal een partij gekozen worden om het fonds uit te voeren. Vervolgens kan de gekozen partij het fonds starten en uitvoeren. In de startfase zullen de precieze voorwaarden waar deelnemers aan moeten voldoen en de beoordeling daarvan uitgewerkt worden, waarbij een randvoorwaarde is dat deelnemers uit de SWZ ook van het fonds gebruik kunnen maken indien bij het fonds wordt aangesloten. Op dit moment is nog niet bekend hoe groot het totale budget in het fonds wordt. Na het beschikken zal de gekozen partij aanvullende funding van het fonds ophalen bij banken en andere financiers. Het is de bedoeling dat het fonds in 2026 operationeel wordt. Indien bij het fonds wordt aangesloten is gegeven de lange doorlooptijden van projecten het risico beperkt dat gestarte initiatieven eindigen zonder financiële middelen voor uitvoering en afronding.

Vragen en opmerkingen van de leden van de VVD-fractie en reactie van de bewindspersoon

De leden van de VVD-fractie hebben kennisgenomen van de brief over de Verlenging van de Subsidieregeling Wonen en Zorg. De leden hebben nog de volgende vraag.

Heeft het samenvoegen van de regeling voor de planontwikkelfase en de bouw- en nafaancieringsfase – met de regeling die in de maak is voor wooncoöperaties – als gevolg dat enkel wooncoöperaties aanvragen voor eerstgenoemde regeling kunnen doen?

Het fonds sluit aan bij het hoofdlijnenakkoord en is gericht op coöperatief wonen. Coöperatief wonen wordt breed opgevat. Het kan gaan om initiatieven geïnitieerd door bewoners, of sociaal ondernemers die coöperatieve initiatieven voor bewoners realiseren. Daarmee is de doelgroep van het fonds vergelijkbaar met de stimuleringsregeling, die ook is gericht op particuliere initiatiefnemers en sociale ondernemers. De middelen van het fonds zijn breder inzetbaar voor verschillende woonwensen, daaronder kunnen dus ook kleinschalige innovatieve woonvormen vallen die wonen, ondersteuning en eventueel zorg combineren waar de SWZ zich op richt. De combinatie van wonen en ondersteuning van elkaar is de essentie van coöperatieve initiatieven en worden vanuit die gedachte gestart. Daarbij is het fonds gericht op het realiseren van nieuwe woningen (nieuwbouw of transformatie) voor huishoudens met een middeninkomen: dit zijn huishoudens met een inkomen rond de inkomensgrens voor de corporatie doelgroep (DAEB-inkomensgrens) en lager dan anderhalf/twee keer modaal. Dit is juist de groep die lastig aan een betaalbare woning kan komen. Minimaal tweederde moet voor die doelgroep betaalbaar zijn. Dat kunnen ook betaalbare koopwoningen zijn. Daarnaast is er ruimte om sociale huur te realiseren en biedt het fonds dus ook kansen voor huishoudens met lagere inkomens³. De precieze voorwaarden worden nog verder uitgewerkt zodra de uitvoerder van het fonds gekozen is. Daarbij is het uitgangspunt dat partijen die in aanmerking komen voor de huidige stimuleringsregeling, ook in aanmerking komen voor financiering bij het fonds.

³ De SWZ had als vereiste: minimaal 25 procent van de wooneenheden onder de huurtoeslaggrens wordt verhuurd of minimaal 25 procent van de koopwoningen beneden de grens van de NHG wordt verkocht

Vragen en opmerkingen van de leden van de NSC-fractie en reactie van de bewindspersoon

De leden van de NSC-fractie hebben de brief over de Verlenging van de Subsidieregeling Wonen en Zorg met interesse gelezen. Daarover hebben de leden nog de volgende vragen.

De leden van de NSC-fractie lezen dat de Kamer op de hoogte wordt gesteld over de resultaten van de onderzoeken waaruit moet blijken of de regeling voor de plan ontwikkelfase en de bouw- en na financieringsfase kan worden samengevoegd met de nieuwe regelingen die Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening aan het opzetten is voor wooncoöperaties. Genoemde leden vragen de Minister wanneer zij verwacht de Kamer op de hoogte te kunnen stellen van deze resultaten.

Het kabinet is momenteel aan het verkennen om de regelingen samen te voegen. Uw Kamer wordt hier voor de zomer nader over geïnformeerd. Er is gekeken naar mogelijke samenvoeging door voorwaarden van de regeling en de voorwaarden voor het fonds naast elkaar te leggen en er is gesproken met verschillende partijen die zich bezighouden met woonvormen zoals bedoeld in de stimuleringsregeling. Daarbij is geconstateerd dat beide regelingen dezelfde doelgroep bedienen en hoewel de voorwaarden niet gelijk zijn, sluiten deze elkaar ook niet uit. Dat betekent dat de regelingen in de praktijk overlap kennen.

De leden van de NSC-fractie lezen dat 41 van de 296 projecten die subsidie aangevraagd hebben tussen 4 april 2019 en 3 april 2024 de subsidie niet gekregen hebben. Deze leden vragen de Minister wat de redenen zijn voor het niet verlenen van subsidie aan deze 41 aanvragen. Zijn de 41 aanvragers waarvan de subsidie afgewezen zijn ook bekend met wat zij moeten verbeteren om wel in aanmerking te komen voor de subsidie?

Van de 41 zijn er 6 ingetrokken. Hieronder de afwijsredenen:

afwijsredenen	aantal
gemeenteverklaring ontbreekt	19
gemeenteverklaring te oud	1
activiteiten te vroeg aangevangen	4
aanvrager is niet eigenaar project	3
voldoet niet aan doelstelling	2
project reeds afgerond	1
aanvraag onvolledig	2
dubbel	2
afgewezen op eigen verzoek	1
Totalen	35

Verschillende projecten kwamen in de problemen om een gemeentelijke verklaring te krijgen door het Didam-arrest, waardoor op voorhand niet duidelijk is of een partij een bepaalde locatie krijgt. Met een wijziging van de regeling heeft mijn voorganger het makkelijker gemaakt om een verklaring af te geven. De aanvragers van de afgewezen aanvragen zijn op de hoogte gesteld van de redenen. Naderhand hebben meerdere van deze aanvragers alsnog met succes voor de subsidie kunnen aanvragen.

De leden van de NSC-fractie lezen dat het budgetplafond voor de initiatieffase verhoogd is van 1 miljoen euro naar 1,25 miljoen euro met daarin de verdeling van maximaal 1.250 euro per wooneenheid en een maximum van 25.000 euro per woonarrangement. Genoemde leden vragen de Minister hoe zij getoetst heeft of dit budget inclusief verdeling toereikend zal zijn aan alle initiatieven die er momenteel liggen of verwacht worden.

Het bedrag van 25.000 euro is gebaseerd op een indexatie van het eerdere bedrag dat beschikbaar was. Uit de evaluatie zijn geen signalen gekomen dat het bedrag niet toereikend zou zijn. De schatting van het bedrag van 1,25 miljoen is gemaakt op basis van het gebruik van de afgelopen 5 jaar.

Vragen en opmerkingen van de leden van de D66-fractie en reactie van de bewindspersoon

De leden van de D66-fractie danken de Minister voor de brief met betrekking tot de Verlenging van de subsidieregeling Wonen en Zorg. Deze leden zien de noodzaak voor het organiseren van verschillende woonvormen voor ouderen. Deze subsidieregeling geeft bij uitstek de mogelijkheid om ook kleinschalige en/of sociale initiatieven zoals clusterwoningen te bevorderen. Genoemde leden vinden het een goede zaak dat de regeling wordt verlengd en hebben nog enkele vragen.

De leden van de D66-fractie begrijpen uit de evaluatie van Dialogic dat de subsidieregeling zowel in de initiatieffase als in de planontwikkelfase van meerwaarde is. Deze leden lezen echter dat na de verlenging van de subsidieregeling enkel aanvraag kan worden gedaan voor de initiatieffase. Kan de Minister deze keuze verder toelichten? Voorts vragen zij of de Minister kan aangeven welke gevolgen dit heeft voor projecten die reeds de initiatieffase hebben afgerond en steun nodig hebben in de planontwikkelfase. Op welke wijze is de Minister voornemens om projecten die steun nodig hebben in de planontwikkelfase en eventueel in de bouwphase anderszins te ondersteunen?

Het voornemen is dat initiatieven gebruik kunnen maken van het revolverende fonds voor coöperatief wonen dat vanuit VRO wordt opgezet. Indien bij dit fonds wordt aangesloten wordt ervoor gezorgd dat niet 2 bijna gelijke regelingen vanuit het Rijk worden opgetuigd, wat voor veel verwarring in het veld zal leiden.

De leden van de D66-fractie zouden graag van de Minister een reflectie willen op het risico dat in de afgelopen tijd veel projecten zijn ondersteund in de initiatieffase en dat er momenteel een grote(re) golf aan projecten komt die ondersteuning nodig hebben in de planontwikkelfase, maar hier niet voor in aanmerking komen omdat de subsidieregeling daarvoor nu gesloten is. Is de Minister bereid de subsidieregeling alsnog open te stellen voor de planontwikkelfase indien er geld overblijft en er wel mogelijkheden zijn om op die manier projecten voor seniorenhuisvesting verder te brengen?

Het voornemen is dat deze initiatieven in aanmerking komen voor middelen uit het revolverende fonds voor coöperatief wonen. Begin februari start VRO het proces om een uitvoerder voor het fonds te selecteren. Het is de bedoeling dat het fonds nog dit jaar operationeel wordt.

De leden van de D66-fractie vinden het goed dat het maximale bedrag verhoogd is van 20.000 naar 25.000 euro vanwege de inflatie. Sluit dit bedrag goed aan bij de kostenstijgingen bij deze projecten en kan de

Minister dat cijfermatig onderbouwen? Is 25.000 euro dan wel voldoende of kunnen op die manier veelbelovende projecten alsnog niet gerealiseerd worden?

Met het bedrag kunnen de initiatieven een haalbaarheidsstudie verrichten. Dit moet vooral als een steun in de rug worden gezien. Met de verhoging van het bedrag wordt het bedrag verhoogd met de inflatie van de afgelopen 5 jaar. Uit de evaluatie zijn geen signalen gekomen dat het bedrag niet toereikend zou zijn.

De leden van de D66-fractie merken op dat zij nog steeds veel signalen ontvangen vanuit het land dat het veel te lang duurt om een initiatief voor seniorenwoningen van de grond te krijgen. Welke acties heeft de Minister al afgerond in het eerste half jaar om die looptijd te verkorten? En welke acties heeft u in gang gezet? Kunt u een reactie geven op het onderzoek van Pointer⁴ dat gemeenten nauwelijks seniorenwoningen eisen bij nieuwbouw, ondanks de doelstellingen van het kabinet? Kunt u ook een reactie geven op de vele signalen die deze leden ontvangen dat gemeenten door personeelskrapte en financiële beperkingen (zeker na 2026 als de bijdrage vanuit het rijk fors gekort wordt) te weinig ruimte hebben om initiatieven voor seniorenwoningen te ondersteunen of de vergunningverlening spoedig te laten verlopen? Is de doelstelling voor seniorenwoningen volgens de Minister nog wel haalbaar gegeven de financiële ruimte van gemeenten vanaf volgend jaar en kunt u dat kwantitatief onderbouwen?

Sinds eind 2024 weten alle gemeenten hoe groot hun opgave voor ouderen is. Het is nu zaak om die opgave in de bouwprogrammering of bestaande voorraad in te passen. Op de woontop zijn afspraken gemaakt over het versnellen van de uitvoering van deze opgave. Het vaststellen van de opgave en de eis dat dit type woningen straks in de volkshuisvestingsprogramma's onder het wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting terug moeten komen, gaat bijdragen aan de sturing van gemeenten op deze woningtypen. Daarnaast werkt het Ministerie van VRO aan het definiëren van deze woningtypen in het Besluit Bouwwerken Leefomgeving, wat gemeenten ook meer instrumenten in handen geeft om op deze woningtypen te sturen. Het bouwen voor ouderen heeft te maken met dezelfde uitdagingen als de reguliere bouw, er zijn geen aanwijzingen dat er factoren zijn die specifiek de bouw voor ouderen in de weg zitten.

Vragen en opmerkingen van de leden van de CDA-fractie en reactie van de bewindspersoon

De leden van de CDA-fractie hebben kennisgenomen van de brief over de Verlenging van de Subsidieregeling Wonen en Zorg. Zij zijn positief gestemd dat deze wooninitiatieven voor ouderen een duwtje kunnen krijgen om ze verder te onderzoeken en uit te werken. Deze initiatieven komen immers vanuit de samenleving zelf. Genoemde leden begrijpen de nieuwe subsidieregeling zo dat punt 2 (de planontwikkeling) en punt 3, van de oude subsidieregeling komen te vervallen (dat de staat zich borg stelt voor een (achtergestelde) lening van 15% van de stichtingskosten bij de bouwfase). Maar bleek dan uit de evaluatie dat de initiatieven geen prijs stelden op deel 2 en 3 van de regeling?

Voor de planontwikkelfase en de bouw- en nafaancieringsfase zijn we voornemens aansluiting te zoeken bij het revolverende fonds voor coöperatief wonen dat het Ministerie van VRO aan het opzetten is.

⁴ Gemeenten eisen nauwelijks seniorenwoningen, ondanks kabinetsplannen | KRO-NCRV

Initiatieven kunnen daar een aanvraag doen voor een planontwikkeling en een lening voor de bouwfase. Wel bleek vooral dat er relatief weinig belangstelling zou zijn voor aanvragen voor een borgstelling: voor fase 3 zijn er in totaal maar 2 aanvragen geweest in 5 jaar.

De Minister wil punt 2 en 3 onderbrengen bij het Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. Is inmiddels zeker dat punt 2 en 3 van de oude regeling daar ondergebracht kunnen worden? In de brief staat dat er wordt bekeken of de regeling voor de planontwikkelingsfase en de bouw- en nafaancieringsfase «kan» worden samengevoegd met de regeling die in de maak is voor wooncoöperaties. Kan de Minister de leden van de CDA-fractie hierin geruststellen?

Vanuit het veld is regelmatig aangegeven dat er veel verschillende regelingen zijn, waardoor middelen heel erg versnipperd worden en ook tot meer administratieve lasten leiden. De Tweede Kamer had met een amendement gevraagd om een nieuw fonds voor coöperatieve woonvormen. Doordat de regelingen erg op elkaar zouden lijken en door het voornemen hier op aan te sluiten proberen we bij te dragen aan het verminderen van het aantal regelingen. De regeling wordt op dit moment via een tender in de markt gezet. Zoals eerder in deze beantwoording is aangegeven, wordt uw Kamer hier voor de zomer verder over geïnformeerd

Vragen en opmerkingen van de leden van de SP-fractie en reactie van de bewindspersoon

De leden van de SP-fractie hebben kennisgenomen van de brief over de Verlenging van de Subsidieregeling Wonen en Zorg. Zij hebben hierover nog een aantal vragen en opmerkingen.

De leden van de SP-fractie vinden het zeer opmerkelijk dat de Minister ervoor kiest om deze subsidieregeling uit te kleden, terwijl het aantal nieuwe ouderenwoningen enorm achterblijft bij de gestelde doelen. Hoe verwacht de Minister deze doelen straks wel te halen, als deze subsidieregeling nu ook nog wordt versmald?

Ik kies niet voor het uitkleden van de regeling, maar mijn voornemen is om aan te sluiten bij een andere regeling die VRO op verzoek van de Tweede Kamer uitwerkt. Hiermee kunnen initiatieven juist daadkrachtiger worden geholpen. Daarnaast werkt het kabinet op verschillende manieren om ervoor te zorgen dat er meer woningen voor ouderen komen. Dit is allereerst door de regionale deals die zijn gesloten en de afspraken om de komende tijd concrete locaties hiervoor aan te wijzen; maar daarnaast ook middels de subsidies voor ontmoetingsruimten en de subsidie voor zorggeschikte woningen. Ook onderzoek ik de mogelijkheid van de terugkeer van het verzorgingshuis.

De leden van de SP-fractie vragen de Minister of bij de besluitvorming over deze subsidieregeling ook is gekeken naar uitbreidingen en/of aanpassingen van de regeling om deze effectiever te maken. Als een deel van de huidige subsidiemogelijkheden namelijk slechts beperkte toegevoegde waarde heeft, maar er ondertussen nog veel te weinig zorgwoningen gerealiseerd worden, lijkt het logischer om te kijken naar mogelijkheden om meer resultaat te bereiken, dan om het weinige wat nu gedaan wordt verder terug te brengen. Hoe kijkt de Minister hiernaar?

Een van de beoogde aanpassingen was om de borgstelling om te zetten in een lening en om zodoende beter aan te sluiten bij de liquiditeitspositie van initiatieven. Ook werd gekeken naar mogelijkheden om de eigen

bijdrage van initiatieven te verlagen. In de opzet van het nieuwe fonds van VRO zal er additionele financiering worden verschaft, in plaats van borgstelling, naast de financiering uit de markt. Het gaat om financiering van het deel waartoe de markt vanwege regelgeving, risico's en eigen beleid, geen mogelijkheden heeft en vaak eigen vermogen voor moet worden ingelegd. Waarbij initiatieven wel nog zelf minimaal 5% eigen vermogen in moeten leggen. Naar verwachting is dat effectiever dan de huidige SWZ.

De leden van de SP-fractie lezen in de evaluatie van de subsidieregeling dat deze voor degenen die er gebruik van hebben gemaakt in de planontwikkelfase een meerwaarde lijkt te zijn, ondanks dat dit slechts een beperkt aantal was. Toch kiest de Minister ervoor om de subsidieregeling niet meer voor die fase beschikbaar te stellen. Waarom maakt zij deze keuze?

Dit komt omdat ik momenteel aan het verkennen ben om voor deze fase aan te sluiten bij het revolverende fonds van VRO. Naast dat hier twee regelingen die heel erg op elkaar lijken dan zouden worden samengevoegd, zorgt dit er ook voor dat de middelen in een extern revolverend fonds worden belegd.

De leden van de SP-fractie vragen de Minister daarnaast wat deze afzwakking van deze subsidieregeling zal betekenen voor de bouw van kleinschalige woon-zorgcomplexen zoals zorgbuurthuizen. Wordt het hiermee niet nog lastiger om deze te realiseren?

Het voornemen is dat het fonds ook voor de doelgroep van de stimuleringsregeling toegankelijk moet worden. Dus dat ook kleinschalige woon-zorg complexen in aanmerking kunnen komen voor financiering via het fonds. Omdat het fonds naar verwachting effectiever is, zou het niet lastiger moeten zijn om deze vorm te realiseren.