



Rijksoverheid

# Beleidskompasformulier voor internetconsultatie



 **Beleidskompas**

# Wie zijn belanghebbenden en waarom?

## Hulpvragen

- Wie zijn direct of indirect belanghebbenden bij het betreffende vraagstuk?  
Woningcorporaties, Zorgaanbieders, Ouderen met een (toekomstige) zorgvraag, jongeren die belangstelling hebben voor intergenerationeel wonen
- Wie beschikken er over relevante kennis over en ervaring met het vraagstuk?  
Woningcorporaties, Zorgaanbieders, investeerders in zorgvastgoed
- Op welke wijze zijn belanghebbenden tot nu toe in de verschillende fasen van het beleidstraject betrokken?  
Voor het ontwerp van de regeling is gesproken met corporaties, zorgaanbieders, ActiZ, Aedes. Daarnaast zijn de grote lijnen van de regeling ook besproken in de Stuurgroep Wonen en Zorg. In deze Stuurgroep zijn naast Actiz en Aedes, VNG, ZN, investeerders, de seniorencoalitie, de ministeries van BZK en VWS betrokken

## 1. Wat is het probleem?

### Hulpvragen

- a) Wat is het probleem?  
De bouw van geclusterde zorggeschikte woningen komt niet vanzelf tot stand. De kosten voor de bouw van geclusterde zorggeschikte woningen liggen hoger dan bij reguliere woningen omdat de wooneenheden moeten zijn aangepast, zodat zorg kan worden verleend en mensen met een beperking prettig in deze woningen kunnen wonen. Dat vraagt onder andere ruimere badkamers en bredere gangen en deuren. Volgens onderzoek van KMPG zijn de meerkosten van een zorggeschikte woning bij een bruto-vloeroppervlak van 60 m<sup>2</sup> ca. € 21.000 euro inclusief BTW ten opzichte van een reguliere corporatiewoning.
- b) Wat zijn de oorzaken van het probleem?  
Het sociale huursegment wordt begrensd door de liberalisatiegrens. Daardoor kunnen de meerkosten van een zorggeschikte woning in de regel niet worden terugverdiend via de huur en zullen deze woningen in dat segment niet zomaar worden gebouwd.
- c) Wat is de omvang van het probleem?  
Ingeschat wordt dat van de opgave aan 40.000 geclusterde zorggeschikte woningen 20.000 woningen een huur dienen te hebben die binnen het sociale huursegment valt.

d) Wat is het huidige beleid en wat heeft de evaluatie opgeleverd?

De maatregel hangt samen met de maatregel van het Scheiden van Wonen en Zorg uit het coalitie-akkoord. Hieruit volgt dat er in de regel geen nieuwe zorgplekken met verblijf bijkomen en dat de netto groei van het aantal cliënten in ouderenzorg ingevuld wordt op plekken waar ouderen een eigen voordeur hebben. Hierdoor is er, naast de toenemende vergrijzing, een extra vraag naar geclusterde zorggeschikte woningen.

Tegelijkertijd heeft het kabinet in het coalitieakkoord middelen gereserveerd voor intergenerationeel wonen. Dit betekent dat binnen één complex jongeren en ouderen samenwonen waarbij jongeren, in ruil voor huurkorting, ondersteuning en/of dagbesteding bieden voor ouderen. Om ervoor te zorgen dat ook deze ambitie wordt gerealiseerd, wordt een deel van de middelen gereserveerd voor het realiseren van woonvormen waar ook intergenerationeel wonen plaatsvindt.

e) Wat gebeurt er als de overheid niets doet (Nuloptie)? Wat rechtvaardigt overheidsinterventie?

Dan komt een veel kleiner aantal zorggeschikte woningen tot stand en zal de vraag naar verpleeghuiszorg toenemen, danwel zullen meer mensen in de wijk zorg moeten krijgen.

## 2. Wat is het beoogde doel?

### Hulpvragen

- a) Wat zijn de beleidsdoelen?

Deze regeling heeft tot doel een deel van de onrendabele top in het sociale huursegment te compenseren en een stimulans te geven aan de bouw van zorggeschikte woningen. Zodat deze woonplekken ook gerealiseerd worden. Tevens is het doel om woonvormen te stimuleren waar intergenerationeel wonen plaatsvindt.

- b) Aan welke [duurzame ontwikkelingsdoelen \(sustainable development goals, SDG's\) en brede welvaartsuitkomsten](#) dragen de doelen bij?

Goede gezondheid en Welzijn  
Goede gezondheidszorg voor iedereen (SDG 3)  
Toegang tot adequate woning (SDG 11)

## 3. Wat zijn opties om het doel te realiseren?

### Hulpvragen

- a) Wat zijn kansrijke aangrijpingspunten om het doel te realiseren?

- Het verbeteren van de business case van een woningbouwcorporatie voor het realiseren van een voor (ouderen)zorggeschikte woonvorm. Dit kan door een landelijke regeling voor (gedeeltelijke) compensatie van de meerkosten van een voor de bouw (ouderen)zorggeschikte woonvorm t.o.v. een reguliere woning en/of de aankoop van de grond waar deze woonvormen gerealiseerd worden.
- Als overheid zelf grond aankopen en woonvormen realiseren
- Aan gemeenten middelen beschikbaar stellen om woonvormen voor ouderen te realiseren

- b) Wat zijn, gegeven de aangrijpingspunten, kansrijke beleidsopties?

- Een subsidie ter (gedeeltelijke) compensatie van de bouw van voor (ouderen)zorggeschikte woonvormen en/of grond om voor (ouderen)zorg geschikte woonvormen te realiseren.
- Als overheid zelf grond aankopen en woonvormen realiseren heeft een marktverstrend effect en daarom geen kansrijke beleids optie.
- Via een specifieke uitkering kan erop gestuurd worden dat gemeenten de middelen inzetten om de genoemde woonvormen te realiseren.

c) Wat is de beleidstheorie per kansrijke beleidsoptie?

- De beleidstheorie achter de landelijke regeling is dat middels een subsidie het voor een woningbouwcorporatie meer loont om een woonvorm voor ouderen te realiseren en er dus meer van deze woningen gerealiseerd worden.
- De beleidstheorie achter de route via gemeenten is dat gemeenten de meest passende invulling kunnen geven aan de lokale opgave voor ouderenhuisvesting.

## 4. Wat zijn de gevolgen van de opties?

### Hulpvragen

a) Wat zijn de verwachte gevolgen per beleidsoptie?

Bij een specifieke uitkering zal in elke gemeente expertise moeten worden opgebouwd mbt verpleegzorg. Er is minder directe sturing op de beleidsdoelstelling mbt 20.000 geclusterde zorggeschikte woningen. Ook zullen woningbouwcorporaties zich in potentie moeten wenden tot ca. 350 verschillende gemeenten.

Bij een subsidie is er één herkenbaar, landelijk loket wat de uitvoerbaarheid en doelmatigheid ten goede komt. Bij beiden zijn er administratieve lasten voor de initiatiefnemer.

b) Welke verplichte toetsen zijn van toepassing en wat zijn daarvan de uitkomsten?

Het adviescollege toetsing regeldruk toetst de administratieve lasten;

De Rijksdienst van Ondernemend Nederland doet een risico-analyse van de uitvoeringsrisico's. Deze worden nog uitgevoerd.

## 5. Wat is de voorkeursoptie?

### Hulpvragen

a) Wat is het voorstel?

Een tegemoetkoming in de kosten voor nieuw te bouwen en getransformeerde geclusterde zorggeschikte wooneenheden via een subsidie.

b) Hoe houdt het voorstel rekening met:

- [Doeltreffendheid](#) en [doelmatigheid](#);
- Uitvoerbaarheid voor alle relevante partijen (inclusief [doenvermogen](#), [regeldruk](#) en [handhaving](#));
- Brede maatschappelijke impact?

De regeling is zo ingericht dat de administratieve lasten zo laag mogelijk zijn. Door subsidie ook beschikbaar te stellen voor gemengd wonen wordt brede maatschappelijke effect verder vergroot. Verhuizing van mensen met grote zorgvraag kan bijdragen aan verlichting van mantelzorgers. Voor partners wordt het eenvoudiger om mee te verhuizen.

c) Wat zijn de risico's en onzekerheden van dit voorstel?

1. De vraag. Onzeker is de precieze vraag naar gemengd wonen, in hoeverre de vraag wordt ingevuld met transformatie van gebouwen;
2. De business case: in hoeverre corporaties die minder bekend zijn met verpleegzorg de bouw ook gaan oppakken en voor deze partijen de subsidie ze over de streep trekt. Daarbij is nog meer duidelijkheid gewenst over regime van brandveiligheid.

d) Hoe ziet de voorgenomen [monitoring en evaluatie](#) eruit?

Maandelijks zullen de gegevens over de aangevraagde subsidies worden aangeleverd bij VWS door RVO. Binnen 2 jaar na de totstandkoming zal bekeken of de regeling voldoet aan de verwachtingen of als weinig gebruik wordt gemaakt van de regeling: wat hiervan de oorzaak is en of de regeling moet worden aangepast. Ook wordt gemonitord in hoeverre de zorggeschikte woningen worden bewoond met mensen met een Wlz-indicatie, bij eerste bewoning en na 1 of 2 jaar.