**Informatiepakket ten behoeve van de opgave voor ouderenhuisvesting**

Beste medeoverheden,

In het programma ‘Wonen en Zorg voor Ouderen’ (eind 2022 gelanceerd door het ministerie van BZK en het ministerie van VWS) is een landelijke opgave in beeld gebracht voor ouderenhuisvesting. Tot en met 2030 zullen we circa 290.000 woningen nodig hebben die geschikt zijn voor ouderen. Als overheden staan wij samen voor deze grote uitdaging, en we zijn blij om te zien dat medeoverheden de opgave oppakken.

In dit informatiepakket bundelen wij een eerste zending van alle beschikbare informatie en ondersteuningsmogelijkheden voor medeoverheden vanuit het programma tot nu toe. Tevens bieden we een kader voor de uitwerking van de woondeals. We hopen dat dit pakket overzicht en richting biedt voor het regionale gesprek en medeoverheden verder op weg kan helpen in deze soms complexe opgave.

Wij vragen provincies om de informatie uit dit pakket te delen met gemeenten en evt. partners. Hoe en wanneer deze informatie wordt gedeeld is uiteraard aan de provincie zelf, in haar rol als regievoerder van het proces.

*Informatiepakket*  
In dit informatiepakket is de volgende inhoud opgenomen:

1. Kaders voor de uitwerking van de woondeals;
2. Mogelijkheden om ondersteuning te krijgen bij de uitwerking;
3. Toelichting op de opgave en mogelijke databronnen voor het regionale gesprek;
4. Overzicht aan definities, kennisproducten- en platformen ter ondersteuning bij de opgave;
5. Overzicht aan regelingen ter financiële ondersteuning van ouderenhuisvesting

In *augustus* wordt een tweede zending gedaan met daarin in ieder geval de volgende informatie:

* Verdeling van de landelijke opgave ouderenhuisvesting per woningtype per gemeente, op basis van de cijfers vanuit ABF/RIVM.
* Handreiking ‘regionale samenwerking’ omtrent woonzorgvisies.
* Toelichting op de verbinding tussen de regionale processen omtrent aandachtsgroepen en ouderen.

In *september* zal een derde zending volgen met daarin in ieder geval de volgende informatie:

* Tussenresultaten t.a.v. woonwensen uit het onderzoek naar doorstroming onder ouderen (conjunctmeting).

**1. Kaders voor uitwerking van de woondeals**

In het programma ‘Wonen en Zorg voor Ouderen’ vragen BZK en VWS medeoverheden om – samen met corporaties en zorgkantoren - de opgave voor ouderenhuisvesting uit te werken voor de eigen regio voor 1 juli 2023. Dit moment is verschoven naar eind 2023, en is als procesafspraak opgenomen bij de woondeals.

*Afsprakenkader*

Voor het uitwerken van de opgave is een afsprakenkader opgesteld vanuit het programma ‘Wonen en Zorg voor Ouderen’ en de regionale woondeals. Dit kader geeft weer wat nodig is om tot realisatie van voldoende ouderenhuisvesting te komen, en is vastgesteld door de landelijke stuurgroep “Wonen en zorg voor ouderen” bestaande uit ActiZ, Aedes, VNG, ZN, Seniorencoalitie, IVBN, departementen van VWS en BZK en het Aanjaagteam Wonen Welzijn Zorg voor Ouderen.

In bijlage 1 staat het kader uitgeschreven. Op hoofdlijnen gaat het om afspraken over:

* De regionale ouderenopgave en verdeling naar lokaal niveau per type ouderenhuisvesting
* Check op de levering van verpleegzorg en aandeel sociale huur bij de woningbouwopgave
* Inbedding van overlegstructuur wonen en zorg bij de woondeal- en versnellingstafel
* Wijze van monitoring en ijkmomenten voor toetsen van realisatie van de opgave
* Procesafspraken over inzet doorstroming en het vinden van geschikte locaties

BZK vraagt medeoverheden om deze afspraken toe te voegen aan de verrijking van de woondeal eind 2023, en deze afspraken te bekrachtigen met corporaties en zorgkantoren. Deze stap is noodzakelijk om tijdig de juiste keuzes te maken in de uitvoering van lopende bouwplannen. Om dit te realiseren faciliteert het Rijk (BZK/VWS) de medeoverheden maximaal aan de hand van ondersteuning, onderzoek en financiële stimulansen, zoals in dit informatiepakket uiteen wordt gezet.

In bijlage 6 is daarom ook een overzicht opgenomen van alle contactpersonen per woondealregio vanuit de betrokken zorgkantoren. Aanvullend is het mogelijk om de betrokken BZK-collega’s bij de woondeals of vanuit het programmateam te benaderen bij vragen of knelpunten.

*Aandachtsgroepen en ouderen*

De huisvestingsopgave voor ouderen kent op onderdelen samenhang met de opgave voor aandachtsgroepen. Deze opgaven dienen bijvoorbeeld samen te komen in de woonzorgvisie. Eind zomer zal er vanuit de landelijke programma’s ‘Een Thuis voor Iedereen’ en ‘Wonen en Zorg voor Ouderen’ een gezamenlijke toelichting worden gegeven op hoe de regionale uitwerking van de opgave voor aandachtsgroepen en ouderen in samenhang kan worden vormgegeven.

**2. Ondersteuningsmogelijkheden bij de uitvoering**

Vanuit het programma zijn er diverse mogelijkheden om ondersteuning te krijgen bij de uitwerking van de opgave door medeoverheden. In bijlage 7 is een overzicht opgenomen zijn tevens overzichten opgenomen van alle contactpersonen per provincie/woondealregio vanuit het Aanjaagteam Wonen Welzijn Zorg voor Ouderen en het programmateam Wonen en Zorg voor Ouderen vanuit BZK.

*Aanjaagteam Wonen, Welzijn Zorg voor Ouderen*

Het Aanjaagteam Wonen Welzijn Zorg voor Ouderen is het vervolg op de Taskforce Wonen en Zorg. Het Aanjaagteam opereert als een onafhankelijk orgaan dat in dienst staat van de opgave, en bestaat uit o.a. een bestuurlijk aanjager, een aantal leden, zeven adviseurs en een landsdekkend netwerk aan bestuurlijke ambassadeurs. Het Aanjaagteam kan medeoverheden helpen om het gesprek over de bouwopgave voor ouderen op te zetten en vorm te geven. Daarbij zetten zij in op (bestuurlijke) procesbegeleiding, netwerkvorming en inhoudelijke begeleiding bij de totstandkoming van regionale afspraken. De inzet van het aanjaagteam kent geen co-financieringseis voor medeoverheden.

*Expertteam Huisvesting Aandachtsgroepen van RVO*

Het Expertteam Huisvesting Aandachtsgroepen (EHA) van Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO) kan ondersteuning bieden bij het maken van en uitvoering geven aan een integraal volkshuisvestelijk programma voor aandachtsgroepen en ouderen. Het expertteam helpt ook bij het opstellen van een uitvoeringsagenda, prestatieafspraken, (meerjarige) samenwerking en monitoring van passende huisvesting. De ondersteuning kan variëren van een kort mondeling antwoord tot een langer durend ondersteuningstraject. De inzet van experts kent een co-financieringseis voor medeoverheden.

*Expertteam Woningbouw*

Het expertteam woningbouw (RVO) biedt onafhankelijk advies en praktische ondersteuning om bouwprojecten weer in beweging te brengen, samenwerking te organiseren en bouwprocessen te versnellen. De inzet van experts kent een co-financieringseis voor medeoverheden.

*Accounthouders (BZK) vanuit het programmateam*

Het Aanjaagteam en Expertteam zijn beschikbaar voor vraagstukken rondom de opgave ouderenhuisvesting. Vanuit het programmateam zijn accounthouders bij BZK beschikbaar voor vraagstukken die spelen tussen medeoverheden. Dit team heeft zich regionaal verdeeld, zodat er regionale aanspreekpunten zijn op dit onderwerp. Het gaat om tweerichtingsverkeer, zodat we als medeoverheden elkaar weten te vinden. Op rijksniveau kan zo ook verbinding gelegd worden met andere beleidsterreinen, zoals de woondeals, zorgorganisatie- en bekostiging en huisvesting voor aandachtsgroepen.

**3. Toelichting bij de opgave en mogelijke databronnen**

Hieronder lichten we kort toe welke cijfers er over de opgave beschikbaar zijn en komen. Tevens vermelden we kort databronnen die gebruikt kunnen worden om meer inzicht te krijgen in de woningvoorraad voor ouderen, doorstroming en zorggebruik.

*Opgave ouderenhuisvesting*

De opgave van 170.000 nultredenwoningen (geschikt voor ouderen), 80.000 geclusterde woningen en 40.000 zorggeschikte woningen (voorheen verpleegzorgplekken; zie bijlage 2) is onderdeel van de 900.000 nieuw te bouwen woningen tot en met 2030. In bijlage 4 staat het overzicht weergegeven van de landelijke opgave ouderenhuisvesting per provincie en woondealregio. De landelijke berekening, uitgevoerd door ABF, wijst uit dat ca. 50% van de opgave aan geclusterd wonen en zorggeschikte woningen uit sociale huurwoningen zal moeten bestaan om in de vraag te voorzien. Deze ca. 60.000 woningen maken onderdeel uit van de nationale prestatieafspraken met corporaties.

In augustus worden de cijfers achter deze landelijke opgave beschikbaar gesteld per gemeente. Deze cijfers kunnen gebruikt worden als hulpmiddel om de lokale en regionale opgave mee vast te stellen, of als toets op de huidige woningbouwprogrammering voor ouderen. Daarbij kan ook gekozen worden om een eigen opgave vast te stellen, mits hier een goede onderbouwing onder ligt met regionaal draagvlak van betrokken partners. De opgave aan zorggeschikte woningen geldt wel leidend, omdat hier landelijke afspraken over leveringszekerheid en bekostiging van zorg onderliggen.

Naast nieuwbouw liggen er voor ouderenhuisvesting ook kansen in het ‘beter benutten van de bestaande voorraad’. In deze kamerbrief worden diverse oplossingen aangedragen waarmee meer woningbouw kan worden gerealiseerd: meer woningen op de kavel, het delen of splitsen van woningen en het op- of ondertoppen van bestaande (senioren)complexen. BZK start samen met de Stichting Ouderenhuisvesting Rotterdam, Platform31 en de provincie Zuid-Holland een experiment over woningdelen. Het ministerie van BZK gaat ook een handreiking opstellen, om woningsplitsing waar mogelijk en wenselijk te stimuleren.

*Monitors ouderenhuisvesting*

De tweede editie van de Monitor Ouderenhuisvesting is voor de zomer gepubliceerd. Hierin brengt ABF de woonsituatie van ouderenhuishoudens vanaf 55 jaar in beeld. Er is in de monitor aandacht voor de (toekomstige) samenstelling van de groep ouderen in een gemeente, hun woonwensen en zorggebruik, en het huidige aanbod aan geschikte woningen voor ouderen met een fysieke beperking. Er zijn ook verdiepende analyses gedaan in de tweede editie over de woonsituatie en het verhuisgedrag van ouderen.

De Monitor Ouderenhuisvesting bestaat uit een rapport met uitkomsten op nationaal niveau en een openbaar dashboard met bijbehorende databank met uitkomsten op gemeentelijk niveau. Aanvullend kan een groot deel van het aanbod aan geclusterd wonen worden gevonden op de website van de Monitor Geclusterd Wonen.

De realisatie van de opgave ouderenhuisvesting zal worden bijgehouden in een monitor Wonen en Zorg voor ouderen. Deze monitor zal putten uit bovenstaande en andere bronnen, gemeentelijke informatie en informatie uit de ‘Woonbase’ van CBS. De Woonbase zal een bronbestand worden waarin informatie over personen, huishoudens en woningen samenkomt. Door verschillende databronnen te koppelen wordt gepoogd om een zo concreet mogelijk beeld op de realisatie van ouderenhuisvesting te krijgen. De uitvraag bij gemeentes zal hier een belangrijke rol in spelen, waarbij rekening gehouden zal worden met de administratieve last. Het streven is om in het eerste kwartaal van 2024 een eerste versie gereed te hebben.

*Historisch, huidig en toekomstig zorggebruik*

Zorgkantoren hebben regiobeelden opgesteld voor de verpleegzorg in hun regio. Het huidig en toekomstig zorggebruik onder ouderen in beeld gebracht (langdurige zorg; verpleging en verzorging (V&V)) per zorgkantoorregio. In bijlage 3 staat weergegeven hoe deze zorgkantoorregio’s zich verhouden tot de woondealregio’s.

Tevens is door Zorgverzekeraars Nederland (ZN; tevens brancheorganisatie zorgkantoren) een compleet beeld geschetst van de huidige én benodigde capaciteit voor de verpleegzorg in Nederland richting 2027. In bijlage 2 staat een korte samenvatting van deze capaciteitsplannen.

In het kader van het Integraal Zorg Akkoord (IZA) is het zorggebruik uit diverse zorgwetten in beeld gebracht per regio, waaronder ook wijkverpleging/thuiszorg en huishoudelijke hulp. Op deze website staat informatie over het zorggebruik, zorgaanbod, leefstijlen, bevolkingsontwikkeling en sociale- en fysieke omgeving i.r.t. zorg.

Het CIZ verleent indicaties voor Wlz-zorg. Op de CIZ-databank maakt zij inzichtelijk hoeveel cliënten aanspraak maken op verpleegzorg, op diverse momenten in de tijd. Onder de kop ‘Aanspraak’, geeft de zorgprofiel reeks VV (verpleging en verzorging) deze ontwikkeling weer per kwartaal voor de jaren 2018-2023. Tevens stelt Vektis kengetallen beschikbaar over het gebruik van wijkverpleging in gemeenten.

**4. Overzicht aan definities, kennisproducten- en platformen**

Het samenbrengen van wonen en zorg vraagt om meer dan cijfers. Daarom is het Rijk bezig om ook duidelijkheid te geven over definities, te ontwikkelen woonconcepten, handvatten bij de processtappen en het delen van praktijkverhalen. De eerste producten uit deze acties komen nu beschikbaar.

*Definities woningtypen*

BZK en VWS hebben definities opgesteld van de drie woningtypen uit het programma. Deze definities zijn vastgesteld met goedkeuring van de landelijke stuurgroep.

Nultredenwoningen

Nultredenwoningen zijn reguliere woningen die zowel intern als extern toegankelijk zijn. Dit houdt in dat je de woningen kan bereiken zonder trap te lopen (extern toegankelijk) en dat keuken, badkamer, toilet en minimaal 1 slaapkamer zonder trappen te bereiken zijn (intern toegankelijk).

Geclusterde woonvormen

Geclusterde woonvormen zijn onder andere hofjeswoningen, serviceflats en seniorenflats (zie handreiking ‘geclusterde woonvormen voor senioren’ van P31 voor voorbeelden; bijlage 5). Geclusterde woonvormen beslaan woningen die voldoen aan de uitgangspunten voor nultredenwoningen. Daarnaast zijn deze woonvormen ingericht op het bevorderen van sociaal contact en gemeenschapsgevoel, waardoor eenzaamheid wordt tegengegaan. Er moet een ontmoetingsruimte inpandig aanwezig zijn en de woonvorm is wordt voor minimaal 50% bewoond door 55+’ers. Landelijk gaan wij bij clustering uit van een schaal van minimaal 12 woningen. De schaal voor clustering kan op het platteland of in kleine kernen lager liggen. Het verdient aanbeveling dat de woningen dementievriendelijk ingericht worden.

Zorggeschikte woningen

De term ‘verpleegzorgplekken’ uit het programma wordt vervangen door zorggeschikte woningen. Het scheiden van wonen en zorg houdt in dat wij niet meer uitgaan van ‘plekken’, maar wonen centraal stellen. We gaan uit van woningen die zo ingericht zijn dat hier goed verpleegzorg geleverd kan worden. Dit maakt deze woningen ‘zorggeschikt’. In bijlage 2 staat een beschrijving opgenomen van de transitie richting de situatie waarin de woningvoorraad uit verpleeghuizen en zorggeschikte woningen zal bestaan.

Zorggeschikte woningen zijn zelfstandige woningen die onderdeel zijn van een geclusterde vorm waarin WLZ-zorg (afkorting) geleverd wordt voor bewoners. Om zorg te kunnen leveren is het van belang dat deze wooneenheden en de toegang hiertoe rolstoel- of rollatorgeschikt zijn, met voldoende ruimte bij de entree, in de toiletruimte en in de badkamer. Ook dient de woning brandveilig te zijn en te beschikken over een goede en stabiele internetverbinding voor domotica. In de subsidieregeling zorggeschikte woningen wordt het minimale programma van eisen voor zorggeschikte woningen uiteengezet (artikel 2.1, 2.2 en bijlage 1 bij de regeling).

*Nieuwe kennisproducten*

BZK en VWS hebben Platform31 de opdracht gegeven tot een ‘Innovatieprogramma Wonen en zorg voor ouderen’ dat Platform31 in de periode 2023-2025. Recent is in dit kader de ‘Handreiking geclusterd woonvormen voor senioren’ gepubliceerd door Platform31, als eerste deel van een reeks verdiepingen op geclusterd wonen. Deze handreiking biedt gemeenten en ontwikkelende partijen informatie over wat geclusterd wonen voor senioren is en wat belangrijke aandachtspunten zijn bij het ontwikkelen van geclusterd wonen. In deze handreiking staat:

* Uitleg over wat we verstaan onder geclusterde woonvormen;
* Informatie over de woonbehoefte van ouderen;
* Afwegingen voor de haalbaarheid, financiële kant en locatie voor de geclusterde woonvorm;
* Aandachtspunten voor stad en regio met voorbeelden van geclusterde woonvormen.

Een tweede reeks onderzoeken en experimenten vanuit Platform 31 richt zich op het vergroten van de kennis over doorstroming op de woningmarkt. In oktober publiceren zij, in opdracht van Aedes, een “toolkit” met instrumenten om doorstroming in de sociale sector te stimuleren. Rond deze tijd publiceert Platform 31 ook een overzicht van doorstrominginstrumenten voor de particuliere sector. Deze publicaties worden opgevolgd door een experiment met tien gemeenten en één provincie. Dit experiment zal uitwijzen welke beleidsinstrumenten effectief zijn voor het stimuleren van doorstroming op de (particuliere) woningmarkt en duurt tot juni 2024.

In 2023 laat BZK ook een groot onderzoek uitvoeren naar doorstroming van ouderen op de woningmarkt en woningbouwprogrammering. Een onderdeel hiervan beslaat een conjunctmeting die laat zien welke afwegingen ouderen maken ten aanzien van doorstroming, en welk effect deze keuzes kunnen hebben op de (nieuw te bouwen) woningvoorraad. Een samenvatting van de resultaten van deze conjunctmeting wordt in september gepubliceerd, vooruitlopend op de onderzoeksrapportage die eind 2023 verwacht wordt.

Vanaf deze zomer stelt Platform 31 ook diverse handreikingen beschikbaar over het opstellen van woonzorgvisies voor aandachtsgroepen en ouderen. De eerste publicatie wordt eind juli verwacht en beslaat handvaten voor regionale samenwerkingsprocessen voor aandachtsgroepen en ouderen. Deze publicatie wordt later ook toegezonden.

*Kennisplatformen*

De informatie uit het Innovatieprogramma Wonen en Zorg voor Ouderen wordt door Platform31 beschikbaar gesteld op hun website. Ook valt hier informatie vanuit Platform31 te vinden over het opstellen van woonzorgvisies.

Het Rijk bundelt de belangrijkste informatie over wonen en zorg voor ouderen en aandachtsgroepen op het ‘Online Kennis- en Expertisecentrum’. Op dit centrum valt ook informatie te vinden over praktijkverhalen, regelingen en evenementen. De landingspagina met betrekking tot ouderen is hier te vinden.

De Taskforce Wonen en Zorg heeft in de afgelopen jaren veel werk verzet om de woonzorgopgave voor ouderen te agenderen en samenwerking tussen betrokken partijen aan te jagen. De Taskforce gaat nu verder als Aanjaagteam Wonen Welzijn Zorg voor Ouderen (zie kop ondersteuning bij de uitvoering). De website van het Aanjaagteam biedt een overzicht van processtappen en praktijkverhalen, die de afgelopen jaren in kaart gebracht zijn.

Daarnaast fungeert Platform ZorgSaamWonen als landelijk publiek-privaat platform voor de maatschappelijke opgaven op het gebied van wonen, zorg en welzijn. Het platform heeft als missie het delen van kennis en het verbinden van professionals en organisaties in één community vanuit het fysieke en sociale domein. De website biedt inzicht in praktijkverhalen, maar ook de mogelijkheid om te netwerken met organisaties die actief zijn op dit terrein.

**5. Overzicht aan regelingen ter financiële ondersteuning van ouderenhuisvesting**

Voor de realisatie van ouderenhuisvesting zijn diverse specifieke regelingen ontwikkeld, die hieronder staan vermeld. Deze regelingen vallen onder het programma Wonen en Zorg voor Ouderen. Daarnaast kan ook een bijdrage worden geleverd aan ouderenhuisvesting via algemene regelingen van BZK en VWS. In de titel van elke regeling is een link opgenomen naar de desbetreffende informatiepagina. Aan het einde van deze paragraaf staat een totaaloverzicht van de looptijden, middelen en systematiek van de regelingen.

*Specifieke regelingen voor wonen en zorg voor ouderen*

Stimuleringsregeling Zorggeschikte Woningen (SGWZ)

Het doel van deze regeling (€ 312 mln.) is de bouw van 20.000 zorggeschikte woningen in de sociale huur. De regeling biedt dekking voor de onrendabele top op deze woningen. De zorggeschikte woningen zijn bedoeld voor mensen die in de huidige situatie vaak naar een verpleeghuis gaan. Woningcorporaties en zorgaanbieders kunnen een beroep doen op de subsidieregeling voor zowel nieuwbouw als de transformatie van bestaande gebouwen.

Er zijn meerdere woonvormen mogelijk: woonvormen waar de bewoners allemaal een Wlz-indicatie hebben, woonvormen waar een vleugel of deel van de woningen geschikt/bestemd is voor mensen met een zwaardere zorgvraag en een woonvorm waarin elke woning zorggeschikt is en waar een deel van de bewoners een WLZ-indicatie heeft. Per project dient minimaal 30 procent van het aantal woningen toegewezen te worden aan WLZ-cliënten, en zal start bouw binnen drie jaar na toekenning moeten plaatsvinden. Deze regeling is op 6 juli 2023 open gegaan voor consultatie (bijlage 8). De regeling zal in de tweede helft van 2023 worden gepubliceerd en kent een doorlooptijd tot en met 2026.

Stimuleringsruimte Ontmoetingsruimte (SOO)

Burgerinitiatieven, woningcorporaties, zorginstellingen en marktpartijen kunnen een subsidie aanvragen voor de bouw van ontmoetingsruimten in geclusterde woonvormen voor ouderen. Het kan gaan om nieuwe woonvormen, maar ook bestaande complexen en de ontmoetingsruimte hoeft niet fysiek verbonden te zijn met een van de woningen. Voor deze regeling is dit jaar 26 mln. euro beschikbaar en de regeling staat momenteel open.

Voorwaarden zijn dat minimaal de helft van bewoners een leeftijd van 55 jaar of ouder heeft. Naast deze primaire doelgroep is een mix van bewoners met verschillende leeftijden, verschillende inkomenshoogten en verschillende soorten zorgvraag mogelijk. In een exploitatieplan moet worden aangegeven hoe de aanvrager aangeeft hoe de ruimte minimaal de eerste vijf jaar na oplevering voor ontmoeting wordt gebruikt en hoe de beheers- en exploitatiekosten voor deze periode worden gedekt.

Stimuleringsregeling Wonen en Zorg (SWZ)

De SWZ helpt particuliere initiatiefnemers en sociale ondernemers bij de financiering van kleinschalige innovatieve woonvormen die wonen, ondersteuning en eventueel zorg combineren. Deze initiatiefnemers kunnen in diverse fasen tegen financieringsproblemen aanlopen, en daarom bestaat de stimuleringsregeling uit verschillende onderdelen:

* Een subsidie voor haalbaarheidsonderzoek (1 mln.).
* Een lening voor de planontwikkelfase (tot 15 mln.).
* Een borgstelling in de bouw of nafinancieringsfase (tot 100 mln.).

De regeling staat momenteel open, en wordt in 2023 geëvalueerd. Het is nog mogelijk om tot april 2024 een aanvraag in te dienen.

Regeling Intergenerationeel wonen

Deze regeling heeft als doel te stimuleren dat jongeren gaan wonen in geclusterde woonvormen waar overwegend ouderen wonen. Jongeren kunnen uit deze regeling een huurverlaging van maximaal 200 euro per maand ontvangen als zij gaan wonen in een geclusterde woonvorm voor ouderen. Deze jongeren treden als tegenprestatie op als een goede buur waarmee ze sociale cohesie en sociale interactie stimuleren in een wooncomplex. Uit deze regeling kan tevens financiering worden aangevraagd voor de begeleiding van deze jongeren.

De regeling kent een jaarlijks oplopend budget, dat in 2023 een plafond kent van 5,2 mln euro. De regeling staat momenteel open, en sluit medio september.

*Ondersteunende regelingen*

Het is mogelijk om voor ouderenhuisvesting ook aanspraak te maken op algemene subsidieregelingen behorende tot wonen en woningbouw. Ook kunnen de onomkeerbare plannen voor nieuwe verpleeghuisplekken (zie bijlage 2) worden opgenomen in deze regelingen. BZK publiceert deze zomer een overzicht van alle regelingen op het gebied van wonen en woningbouw, met informatie over openstelling, budgetten en contactinformatie op haar website.

Startbouwimpuls

De Startbouwimpuls is bedoeld voor projecten die planologisch ver genoeg zijn om uiterlijk in 2024/2025 te starten met bouwen, maar door de veranderde economische omstandigheden de business case niet meer kunnen rond rekenen. Daardoor dreigen deze projecten te vertragen of on hold te worden gezet. Met deze subsidie wordt start van de bouw mogelijk gemaakt.

Woningbouwimpuls

De Woningbouwimpuls is bedoeld om de realisatie van betaalbare woningen te stimuleren en te versnellen. Gemeenten kunnen projecten aandragen met tekorten op de publieke grondexploitatie, die met de subsidie tot 50% kunnen worden gedekt. Het gaat hierbij om projecten in gebiedsontwikkelingen van een grotere omvang, waarbij het lastig is om de kosten voor investeringen rondom (betaalbare) woningbouw (zoals openbare ruimte, infrastructuur etc.) in voldoende mate te verhalen op de ontwikkelende partij. In 2023 wordt de 6de en laatste tranche opengesteld.

Flexpoolregeling

Deze regeling kan worden ingezet voor flexibele capaciteit en expertise bij medeoverheden, die onder andere gebruikt kan worden voor het opstellen van volkshuisvestelijke programma’s voor ouderen of het uitvoeren van plannen voor woningbouw voor ouderen. In 2022 is 40 miljoen beschikbaar gesteld voor het inhuren van extra capaciteit en expertise ter bevordering van de snelheid van woningbouw- en herstructureringsprojecten, of het opstellen van woonzorgvisies. Voor 2023 is er € 10 miljoen extra beschikbaar gesteld, en in 2024 € 40 miljoen.

*Verwachte openstelling en budget van bovenstaande regelingen*

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Regelingen | Middelen (totaal) | Looptijd  regeling | Systematiek | Openstelling 2023 |
| [Stimuleringsregeling Zorggeschikte Woningen](about:blank) | 312 mln. | t/m 2026 | First come, first served, totdat het totale budget van de regeling beschikt is. | september – 31 december |
| Stimuleringsregeling Wonen en Zorg  (subsidie) | 1 mln. | t/m 3 april 2024 | First come, first served, totdat het jaarlijkse budget van de regeling beschikt is. | 1 januari t/m 31 december |
| Stimuleringsregeling Wonen en Zorg  (lening) | Tot 15 mln. | t/m 3 april 2024 | First come, first served, totdat het jaarlijkse budget van de regeling beschikt is. | 1 januari t/m 31 december |
| Stimuleringsregeling Wonen en Zorg  (borgstelling) | Tot 100 mln. | t/m 3 april 2024 | First come, first served, totdat het jaarlijkse budget van de regeling beschikt is. | 1 januari t/m 31 december |
| [Stimuleringsruimte Ontmoetingsruimte](about:blank) | 26 mln. | t/m 2023 | First come, first served, totdat het jaarlijkse budget van de regeling beschikt is. | 16 januari t/m 31 oktober |
| [Regeling Intergenerationeel wonen](about:blank) | 18 mln. | t/m 2026 | Voor 2023 is max. 5,2 mln. beschikbaar. Het budget wordt stapsgewijs per jaar verhoogd. | 17 juli t/m 14 september |
| [Startbouwimpuls](about:blank) | 250 mln. | 2023 | Aanvragen worden beoordeeld. | Eind 2023 open, data volgen nog |
| Woningbouwimpuls tranche 6 | 300 mln. | 2024 | Onafhankelijke toetsingscommissie beoordeelt alle aanvragen. Aanvragen met een positieve beoordeling worden op basis van een score gerangschikt. | eind 2023/begin 2024 |
| [Flexpool](about:blank) | 50 mln. | t/m 2024 | De in 2023 beschikbare middelen worden verdeeld over de provincies obv ABF cijfers juni 2022. Provincies dienen hiervoor een aanvraag in. | 6 juli t/m 30 september |

***Bijlage 1: Afsprakenkader ouderenhuisvesting***

Om ervoor te zorgen dat ouderen zo lang mogelijk prettig en gezond thuis kunnen blijven wonen, zijn er voldoende woningen geschikt voor ouderen nodig. Het programma Wonen en Zorg voor Ouderen wijst uit dat van 290.000 woningen geschikt voor ouderen bestaat als onderdeel van de 900.000 nieuw te bouwen woningen. Daarvan zijn 170.000 woningen nultredenwoningen, 80.000 geclusterde woningen, en 40.000 verpleegzorgplekken (nu: zorggeschikte woningen).

Op landelijk niveau zijn afspraken gemaakt met Aedes dat corporaties zich inspannen voor de bouw van 40.000 geclusterde woningen en 20.000 zorggeschikte woningen in de sociale huur (50%). De Tweede Kamer vraagt bouwers om geclusterde woonvormen zoveel mogelijk dementievriendelijk in te richten. De handreiking ‘geclusterde woonvormen voor senioren’ van Platform31 biedt handvaten voor dementievriendelijke bouw.

Deze landelijke opgave geeft richting, maar vraagt om regionale uitwerking en uitvoering. In het kader van de woondeals wil het Rijk samen met medeoverheden, corporaties en zorgkantoren de regionale opgave ouderenhuisvesting vaststellen. De opgave aan ouderenhuisvesting zal onderdeel worden van het gemeentelijk volkshuisvestingprogramma, waarvan beoogd is dat elke gemeente dit programma in 2026 heeft opgesteld.

Over de verdeling en realisatie van deze regionale opgaven wordt gesproken aan deze tafel: *bijv.* *de actietafel ouderenhuisvesting of naam soortgelijk gremium*. Hieraan nemen deze partijen deel: … [type partij volstaat]. Door … [invullen werkwijze] wordt verbinding gemaakt tot de woondeal- en versnellingstafel, en kunnen uitvoeringsvraagstukken op de juiste plek worden besproken.

Voor de regio … bestaat de opgave tot en met 2030 uit de realisatie van:

* … nultredenwoningen geschikt voor ouderen
* … geclusterde woningen
* … zorggeschikte woningen
* … **totaal**

Deze woningen zijn onderdeel van de … aantal woningen waarover zijn gemaakt in de regionale woondeal.

Hieruit is onderstaande verdeling tot en met 2030 per gemeente gekomen. Deze verdeling wordt verder uitgewerkt in het volkshuisvestingsprogramma, en waar nodig in goed overleg bijgesteld.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | Nultredenwoningen | Geclusterde woningen | Zorggeschikte woningen |
| Gemeente X |  |  |  |
| Gemeente X |  |  |  |
| Gemeente X |  |  |  |
| Gemeente X |  |  |  |
| … |  |  |  |
| **Totaal** |  |  |  |

De opgave aan geclusterde woningen en zorggeschikte woningen is in de volgende prijsklassen uitgesplitst per gemeente. Deze opgave is afgestemd met corporaties, zorgkantoor en waar nodig zorgaanbieders

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | Geclusterde en zorggeschikte woningen | | |
|  | Sociale huur (%) | Middenhuur (%) | Overig |
| Gemeente X |  |  |  |
| Gemeente X |  |  |  |
| Gemeente X |  |  |  |
| Gemeente X |  |  |  |
| … |  |  |  |
| **Totaal** |  |  |  |

*Optioneel: afspraken over bouwopgave jaarschijven (evt. per gemeente)*

Afspraken realisatie

Voor de realisatie van zorggeschikte woningen voor verpleegzorg gaan ontwikkelende partijen, zorgkantoor en zorgaanbieders een intentieovereenkomst aan. Aedes levert hiervoor een conceptovereenkomst aan.

Het betrokken zorgkantoor (of de betrokken zorgkantoren) zorgt voor de bijbehorende inzet op Wlz-zorg - verbonden aan Wlz-cliënten, die gebruik maken van de zorggeschikte woningen. Het zorgkantoor kent hiervoor een zorgplicht en zal met zorgaanbieders inkoopafspraken maken die bijpassend zijn.

Wij spreken af om aan de actietafel ouderenhuisvesting (of soortgelijk gremium) de volgende werkwijze af om de realisatie te monitoren: … [invullen werkwijze]. Daarbij hanteren wij de voortgang op de realisatie op de volgende ijkpunten te toetsen: …

Wij spreken af om de inzet op doorstroming\* en het vinden van geschikte locaties voor ouderenhuisvesting op de volgende wijze uit te gaan werken: … . De tijdslijn hiervoor is …

*Optioneel: procesafspraken over levering Wlz-zorg of thuiszorg (deze rol ligt bij zorgverzekeraars) bij geclusterd wonen bij oplevering van de woningen*

\*Voor het stimuleren van doorstroming van ouderen op de woningmarkt maakt de gemeente beleid, waarbij de toolkit met beleidsinstrumenten[[1]](#footnote-2) gebruikt kan worden ter inspiratie. Omdat veel partijen een gedeeltelijke verantwoordelijkheid hebben voor doorstroming en passend wonen, is het raadzaam om het beleid hiervoor af te stemmen met samenwerkende partijen.

***Bijlage 2: Toelichting op verpleeghuisplekken, verpleegzorgplekken en zorggeschikte woningen***

Het scheiden van wonen en zorg leidt tot een nieuwe situatie voor het aanbod in verpleegzorg. In deze bijlage wordt toegelicht hoe deze situatie geleidelijk zal veranderen. Het gaat daarbij zowel over de uitbreiding van de capaciteit van zorggeschikte woningen als de huidige situatie met betrekking tot de verpleeghuizen.

***Verpleeghuisplekken***

* Binnen de Wet Langdurige zorg (Wlz) wordt het principe van scheiden van wonen zorg toegepast voor nieuw te creëren capaciteit (nieuwe aanvragen). Bestaande capaciteit wordt niet meegenomen, waardoor het scheiden van wonen en zorg een geleidelijk effect zal hebben.
* Het aantal verpleeghuisplekken wordt gestabiliseerd op het ‘huidige’ niveau. De basis voor dat niveau vormt het aantal gedeclareerde verpleeghuisplekken ultimo 2022 (125.300 plekken; zie [kamerbrief](about:blank)). Er is geen beperking met betrekking tot vervanging of renovatie van deze bestaande verpleeghuislocaties.
* In de komende vijf jaar is nog wel financiële ruimte geboden in het Wlz-kader voor een uitbreiding met circa 5.700 plekken voor zogenaamde ‘onomkeerbare plannen’. Momenteel wordt er gewerkt een definitieve lijst voor deze plannen (zie [kamerbrief](about:blank)).
* In 2023 zijn door VWS, in overleg met ZN en ActiZ, criteria uitgewerkt die aangeven of een bouwplan als onomkeerbaar kan worden aangemerkt. In 2023 wordt in de zomer door ZN een limitatieve lijst opgesteld van de plekken die samenhangen met de onomkeerbare plannen.
* Uit de regiomonitor van ZN (2022) is bekend dat zorgaanbieders plannen hebben voor uitbreiding van het aantal verpleeghuisplekken voor 5.777 plekken eind 2025.

**Zorggeschikte woningen / *Verpleegzorgplekken***

* De uitbreidingsopgave (nieuw te creëren capaciteit) bedraagt 40.000 verpleegzorgplekken tot en met 2030. Per woondealregio is de bouwopgave met betrekking tot de 40.000 verpleegzorgplekken per regio gedeeld.
* 50% van deze plekken zal worden gecreëerd in het sociale huursegment, waarbij woningcorporaties een belangrijke rol vervullen.
* Deze verpleegzorgplekken worden gerealiseerd in ‘zorggeschikte woningen’, conform het beleidsvoornemen om wonen centraal te stellen en zorg te scheiden van het wonen.
* Deze zorggeschikte woningen worden gerealiseerd in geclusterde woonvormen. De geclusterde woonvorm kan zowel geheel als deels uit zorggeschikte woningen bestaan, en daarmee dus ook deels uit reguliere geclusterde woningen. Hiermee is het mogelijk om de opgave voor zorggeschikte woningen te combineren met reguliere geclusterde woningen.
* De bouw van zorggeschikte woningen betreft niet alleen nieuwbouw maar ook transformatie van bestaande bouw.
* In 2023 wordt per woondealregio afspraken gemaakt over de invulling van deze bouwopgave. Hierover zijn procesafspraken opgenomen in de huidige woondeals.
* Wij vragen van de woondealregio’s om bij dit proces tenminste corporaties en zorgkantoren aan te laten sluiten, gezien de grote rol die zij spelen in de realisatie van deze bouwopgave.
* De Rijksoverheid kan sturen op de realisatie van deze woningen, dit wordt ook wettelijk verankerd in het wetsvoorstel Versterking regie op de volkshuisvesting.
* Uit de regiomonitor van ZN (2022) is bekend dat zorgaanbieders en corporaties plannen hebben voor ca. 10.000 zorggeschikte woningen - buiten het verpleeghuis - ten einde van 2025.

1. Voor gemeenten t.b.v. de particuliere sector: in september 2023 is een overzicht compleet, waarna in juni 2024 de uitkomsten van het experiment volgen. De toolkit voor de sociale sector, die gericht is aan corporaties, is in oktober 2023 gereed. [↑](#footnote-ref-2)