

Vergaderjaar 2025–2026

36 600 XXII

Vaststelling van de begrotingsstaat van het Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (XXII) voor het jaar 2025

K

VERSLAG VAN EEN SCHRIFTELIJK OVERLEG

Vastgesteld 6 januari 2026

De vaste commissie voor Infrastructuur en Waterstaat / Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening¹ heeft schriftelijk overleg gevoerd met de Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening over **de voortgang van de bouw van seniorenwoningen**. Bijgaand brengt de commissie hiervan verslag uit. Dit verslag bestaat uit:

- De uitgaande brief van 2 december 2025.
- De antwoordbrief van 22 december 2025.

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

¹ Samenstelling:

Van Aelst-Den Uijl (SP), Aerdts (D66), Baumgarten (JA21), Beukering (Fractie-Beukering), Croll (D66), Crone (GroenLinks-PvdA), Van der Goot (OPNL), Hartog (Volt), Holterhues (ChristenUnie), Janssen-van Helvoort (GroenLinks-PvdA), Jaspers (BBB), Kaljouw (VVD), Kanis (D66), Kemperman (FVD), Van Kesteren (PVV), Klip-Martin (VVD), Kluit (GroenLinks-PvdA), Van Langen-Visbeek (BBB), Lievense (BBB) (voorzitter), Van der Linden (VVD), Martens (GroenLinks-PvdA), Van Meenen (D66), Meijer (VVD), Nicolai (PvdD), Prins (CDA), Rietkerk (CDA) (ondervoorzitter), Van Rooijen (50PLUS), Van de Sanden (Fractie-Van de Sanden), Thijssen (GroenLinks-PvdA), 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, 2 december 2025

De leden van de vaste commissie voor Infrastructuur en Waterstaat / Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening hebben met belangstelling kennisgenomen van uw brief van 15 oktober 2025 over de voortgang van de bouw van seniorenwoningen.² Naar aanleiding van uw brief hebben de leden van de fractie van de **BBB** nog enkele vragen aan u. De vragen worden mede namens het lid van de fractie van **50PLUS** gesteld.

U streeft naar de bouw van 290.000 geschikte woningen voor ouderen tot en met 2030. De Landelijke Monitor Voortgang Woningbouw toont echter plannen voor slechts 186.000 van deze woningen tot en met 2034. Kunt u aan de leden van de BBB-fractie en het lid van de fractie van 50PLUS aangeven wat u doet om ervoor te zorgen dat het ambitieuze doel van 290.000 woningen daadwerkelijk wordt gehaald?

De voortgangsbrief meldt de aanpassing van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) om landelijke bruikbaarheidseisen (zoals nultreden en zorggeschiktheid) vast te leggen. De leden van de BBB-fractie en het lid van de fractie van 50PLUS vragen of hiermee niet een onnodige extra laag van nationale regeldruk en bureaucratie in de vorm van nieuwe landelijk afgestemde normen wordt toegevoegd, terwijl de realisatie van woningen juist versnelling en lokale maatwerkoplossingen nodig heeft.

Om doorstroming te bevorderen werkt u aan een regeling om vergunningsvrij een mantelzorgwoning te bouwen op het achtererf voor familieleden in de eerste graad. Kunt u aan de leden van de BBB-fractie en het lid van de fractie van 50PLUS toelichten waarom de mogelijkheid tot vergunningsvrij bouwen beperkt wordt tot familieleden in de eerste graad? Is het niet wenselijk om dit breder te trekken om zo de mantelzorg en de benutting van bestaande erven in de regio maximaal te stimuleren?

De Stimuleringsregeling zorggeschikte woningen (SZGW) was in de eerste ronde (waarvoor 75 miljoen euro beschikbaar was) zwaar overvraagd met aanvragen voor 96,7 miljoen euro voor 6.482 woningen. De leden van de BBB-fractie en het lid van de fractie van 50PLUS vragen of het, gezien de enorme vraag en de urgentie, niet noodzakelijk is om het totale budget voor de SZGW (nu 312 miljoen euro t/m 2026) direct en aanzienlijk te verhogen.

U benadrukt in uw brief het belang van het oplossen van het financieringsvraagstuk van «koop naar koop» voor ouderen. De leden van de fractie van de BBB en het lid van de fractie van 50PLUS willen weten welke concrete stappen er reeds gezet zijn, naast het ondersteunen van het Aanjaagteam bij het vinden van mogelijkheden om de financiële drempels voor ouderen die willen verhuizen naar een kleinere of geschikte koopwoning, vooral in de regio, daadwerkelijk weg te nemen.

In de verkenning naar de kostendelersnorm wordt onderzocht in hoeverre deze norm een belemmering vormt voor mensen om een woning te delen. De resultaten hiervan worden pas begin 2026 verwacht. De acute woningnood, de wens om woningdelen te stimuleren en de financiële

² Kamerstukken I 2025/26, 36 600 XXII, J.

belemmeringen zijn wat de leden van de fractie van de BBB en het lid van de fractie van 50PLUS betreft zeker van belang, maar neemt u ook andere meer principiële redenen in ogenschouw bij de beoordeling van de kostendelersnorm?

U schrijft hoe de woon- en leefomgeving wordt gestimuleerd met onder andere subsidies voor gemeenten voor wijkscans en het Programma BuurtSaam. De leden van de fractie van de BBB en het lid van de fractie van 50PLUS willen weten hoe u ervoor zorgt dat deze door u gestimuleerde «sociaal-ruimtelijke strategieën» en wijkscans niet verzanden in theoretische studies, maar resulteren in directe en meetbare verbeteringen in de leefbaarheid en ontmoetingsmogelijkheden voor ouderen in wijken en dorpen.

In uw brief heeft u het onder andere over de richtlijn toegankelijkheid, looproutes en afmetingen van bushaltes. In België geldt een maximale afstand tot een bushalte van 800 meter. Bent u bereid om in Nederland ook dergelijke afspraken te maken in plaats van richtlijnen te hanteren die met name op het platteland vrijwel niet worden gehaald? Bent u daarnaast bereid te inventariseren hoe de werkelijke stand van zaken is in relatie tot dergelijke richtlijnen zodat er een inschatting gemaakt kan worden van wat er werkelijk nodig is om het OV in de regio vooral voor ouderen te verbeteren? Bovenkant formulier

De leden van de vaste commissie voor Infrastructuur en Waterstaat / Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening zien uw reactie met belangstelling tegemoet en ontvangen deze graag binnen **vier weken** na dagtekening van deze brief.

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

BRIEF VAN DE MINISTER VAN VOLKSHUISVESTING EN RUIMTELIJKE ORDENING

Aan de Voorzitter van de Eerste Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 22 december 2025

Op 2 december jl. ontving ik vragen over ouderenhuisvesting namens de vaste commissie voor Infrastructuur en Waterstaat en Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. Ik beantwoord hierbij alle gestelde vragen, die ik voor het overzicht genummerd heb.

1.

U streeft naar de bouw van 290.000 geschikte woningen voor ouderen tot en met 2030. De Landelijke Monitor Voortgang Woningbouw toont echter plannen voor slechts 186.000 van deze woningen tot en met 2034. Kunt u aan de leden van de BBB-fractie en het lid van de fractie van 50PLUS aangeven wat u doet om ervoor te zorgen dat het ambitieuze doel van 290.000 woningen daadwerkelijk wordt gehaald?

Antwoord:

Samen met het Ministerie van Volksgezondheid, Welzijn en Sport (VWS) zet ik sterk in op realisatie van voldoende passende woningen voor ouderen, waarbij we nauw samenwerken met medeoverheden en de verschillende partners uit het woon- en zorgdomein. In de voortgangsbrief ouderenhuisvesting van april jl.³ die u hebt ontvangen, staan de acties die ik samen met het Ministerie van VWS in gang heb gezet om de realisatie van voldoende woningen, en het passend wonen van ouderen te stimuleren. Zoals u terecht stelt is het doel ambitieus. Daarom hebben we op de Woontop van december 2024 afspraken gemaakt over de schaalvergroting en versnelling in de realisatie van de opgave van de circa 290.000 woningen geschikt voor ouderen tot en met 2030. Ik zie ook dat die afspraken hun vruchten afwerpen, al blijf ik de urgentie van deze opgave benadrukken en waar mogelijk stimuleren. In de loop van 2026 informeren de Staatssecretaris van Langdurige en Maatschappelijke Zorg en ik uw Kamer weer over de voortgang op de opgave ouderenhuisvesting.

2.

De voortgangsbrief meldt de aanpassing van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) om landelijke bruikbaarheidseisen (zoals nultreden en zorggeschiktheid) vast te leggen. De leden van de BBB-fractie en het lid van de fractie van 50PLUS vragen of hiermee niet een onnodige extra laag van nationale regeldruk en bureaucratie in de vorm van nieuwe landelijk afgestemde normen wordt toegevoegd, terwijl de realisatie van woningen juist versnelling en lokale maatwerkoplossingen nodig heeft.

Antwoord:

Om verschillende redenen is ervoor gekozen om de bruikbaarheidseisen in het Bbl vast te leggen. Bij het opstellen van het programma Wonen en Zorg voor Ouderen is door het werkveld gevraagd om duidelijke definities en eisen. Momenteel wordt veel tijd besteed aan discussies tussen bouwers, gemeenten en de zorgsector over de te stellen eisen aan nultreden- of zorggeschikte woningen. Het hanteren van landelijke eisen leidt tot minder (uiteenlopende) lokale regelgeving, maakt de opgave voor ouderen concreet voor ontwikkelende partijen en geeft tevens de mogelijkheid tot standaardisatie van concepten en industriële bouw. Bij de voorgestelde bruikbaarheidseisen voor nultredenwoningen en zorgge-

³ Kamerstukken II, 2024–2025, 29 389, nr. 151

schikte woningen in het Bbl is aangesloten bij normen die in de praktijk al gangbaar zijn. Ze zijn gebaseerd op de definities uit het programma Wonen en zorg voor ouderen en op de eisen van de Stimuleringsregeling Zorggeschikte Woningen. Daarnaast is aangesloten bij de eisen die ontwikkelaars en woningcorporaties hanteren die al veel ervaring hebben met het realiseren van dit type woningen. Ook zijn de voorgestelde bruikbaarheidseisen in het Bbl afgestemd met de sector in verschillende fasen van het beleidstraject. Gelet op het voorgaande is het aannemelijk dat vastlegging van deze eisen juist leidt tot een verlaging van de regeldruk en versnelling van de realisatie.

3.

Om doorstroming te bevorderen werkt u aan een regeling om vergunningsvrij een mantelzorgwoning te bouwen op het achtererf voor familieleden in de eerste graad. Kunt u aan de leden van de BBB-fractie en het lid van de fractie van 50PLUS toelichten waarom de mogelijkheid tot vergunningsvrij bouwen beperkt wordt tot familieleden in de eerste graad? Is het niet wenselijk om dit breder te trekken om zo de mantelzorg en de benutting van bestaande erven in de regio maximaal te stimuleren?

Antwoord:

Door naast mantelzorgwoningen ook familiewoningen vergunningvrij toe te staan, wordt de ruimte om bestaande erven te benutten aanzienlijk vergroot. Tegelijkertijd acht ik het van belang om risico's op oneigenlijk gebruik te beperken. Een verdere verruiming van de doelgroep, bijvoorbeeld naar niet-eerstegraads familieleden, zou het risico vergroten dat vergunningvrije familiewoningen worden ingezet voor reguliere bewoning, terwijl de regeling juist is bedoeld voor mantelzorg en huisvesting binnen de directe familiekring. Bovendien is eerstegraads bloedverwantschap eenduidig en eenvoudig vast te stellen; bij verdergaande familiebanden is dit minder eenduidig, wat de handhaafbaarheid zou bemoeilijken.

Voor familiewoningen is daarom vastgesteld dat ten minste één bewoner van de familiewoning een eerstegraads bloedverwant moet zijn van ten minste één bewoner van de woning waartoe de familiewoning behoort. Daarnaast dienen de personen die een mantelzorg- of familiewoning betrekken een huishouden te vormen. Daarbij vervalt de eis dat maximaal twee personen een mantelzorg- of familiewoning mogen betrekken.

Deze afbakening verruimt de mogelijkheden voor mantelzorg en voor het benutten van bestaande erven in belangrijke mate. Zo kan hiermee worden voorzien in de behoefte aan pre-mantelzorgwoningen voor familieleden in de eerste graad, of in een oplossing voor de huisvesting van kinderen die als gevolg van de woningnood noodgedwongen thuis bij hun ouders wonen. Ook maakt deze afbakening het mogelijk dat een eerstegraads familielid, mantelzorger of persoon die mantelzorg ontvangt zich samen met partner of huisgenoot en kinderen vestigt in een mantelzorg- of familiewoning.

4.

De Stimuleringsregeling zorggeschikte woningen (SZGW) was in de eerste ronde (waarvoor 75 miljoen euro beschikbaar was) zwaar overvraagd met aanvragen voor 96,7 miljoen euro voor 6.482 woningen. De leden van de BBB-fractie en het lid van de fractie van 50PLUS vragen of het, gezien de enorme vraag en de urgentie, niet noodzakelijk is om het totale budget voor de SZGW (nu 312 miljoen euro t/m 2026) direct en aanzienlijk te verhogen.

Antwoord:

Nadat ik op 25 april 2025 de voortgangsbrief ouderenhuisvesting aan de Tweede Kamer heb gestuurd, heeft tussen 15 mei 2025 en 28 november 2025 een nieuwe aanvraagronde heeft opengestaan. Voor deze ronde was € 125 miljoen beschikbaar. De omvang van de aanvragen is nog niet exact bekend maar bedraagt ongeveer € 45 miljoen. Daarmee was de omvang van de aanvragen in deze ronde minder dan verwacht. Vooral nog geven deze cijfers geen aanleiding voor een directe verhoging van het beschikbare bedrag. Op basis van de analyse van deze aanvraagronde is de Staatssecretaris van Langdurige en Maatschappelijke Zorg voornemens ook in 2026 de regeling weer open te stellen.

5.

U benadrukt in uw brief het belang van het oplossen van het financieringsvraagstuk van «koop naar koop» voor ouderen. De leden van de fractie van de BBB en het lid van de fractie van 50PLUS willen weten welke concrete stappen er reeds gezet zijn, naast het ondersteunen van het Aanjaagteam bij het vinden van mogelijkheden om de financiële drempels voor ouderen die willen verhuizen naar een kleinere of geschikte koopwoning, vooral in de regio, daadwerkelijk weg te nemen.

Antwoord:

Het convenant Ouderen & Toekomstbestendig Wonen sinds april 2024 uitgevoerd in samenwerking met kredietverstrekkers, financieel adviseurs en belangenorganisaties. Ook ben ik op enkele specifieke belemmeringen voor ouderen ingegaan in beantwoording van Kamervragen van het lid van Dijk⁴. Het doel van het convenant is dat ouderen tijdig inzicht krijgen in hun woon- en financieringsmogelijkheden, en dat hypotheekfinancieringsmogelijkheden voor ouderen naar een hoger niveau worden getild. Ondertekenaars werken onder andere aan het verbeteren van de informatievoorziening richting ouderen en adviseurs en zorgen dat financieel adviseurs beter ondersteund kunnen worden bij vragen over doorstroming. In de periodieke bijeenkomsten die vanuit het Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO) worden georganiseerd, worden financiële knelpunten besproken. Diverse ondertekenaars hebben al concrete stappen gezet om de afspraken uit het convenant na te komen. Voorbeelden die door ondertekenaars zijn genoemd, zijn het verzorgen van een specifieke opleiding over financiering voor ouderen voor hypotheekadviseurs, herziening van hun productaanbod of opnemen van meer specifieke informatie voor ouderen in hun informatiekanaal. Het convenant en de naleving van de afspraken hieruit wordt in de zomer van 2026 geëvalueerd; de uitkomsten worden ook gedeeld met uw Kamer.

6.

In de verkenning naar de kostendelersnorm wordt onderzocht in hoeverre deze norm een belemmering vormt voor mensen om een woning te delen. De resultaten hiervan worden pas begin 2026 verwacht. De acute woningnood, de wens om woningdelen te stimuleren en de financiële belemmeringen zijn wat de leden van de fractie van de BBB en het lid van de fractie van 50PLUS betreft zeker van belang, maar neemt u ook andere meer principiële redenen in ogenschouw bij de beoordeling van de kostendelersnorm?

Antwoord:

In nauwe samenwerking met het Ministerie van Sociale Zaken en Werkgelegenheid (SZW) laat ik een verkenning uitvoeren naar de sociale zekerheidswetten met een kostendelersnorm (o.a. de Participatiewet, Algemene nabestaandenwet en Toeslagenwet), waarbij wordt onderzocht in hoeverre de kostendelersnorm een belemmering vormt voor mensen

⁴ Kamerstukken 2025D20659

om een woning te delen. In de verkenning wordt onderzocht welke opties er zijn om de kostendelersnorm aan te passen, dan wel af te schaffen, en welke effecten deze opties hebben op woningdelen. In de verkenning wordt gekeken naar mogelijke effecten op de financiële situatie van huishoudens, op de Rijksfinanciën, de doelmatigheid, en uitvoerbaarheid voor gemeenten, de SVB en UWV, de begrijpelijkheid voor de doelgroep, en het bestaan van een arbeidsprikkel. Het eindrapport van de verkenning draagt bij aan het voeren van een afgewogen beleidsdiscussie over de kostendelersnorm. Het geeft geen advies over het principe van kosten-delen in de sociale zekerheidswetten. Resultaten van de verkenning worden begin 2026 verwacht.

7.

U schrijft hoe de woon- en leefomgeving wordt gestimuleerd met onder andere subsidies voor gemeenten voor wijkscans en het Programma BuurtSaam. De leden van de fractie van de BBB en het lid van de fractie van 50PLUS willen weten hoe u ervoor zorgt dat deze door u gestimuleerde «sociaal-ruimtelijke strategieën» en wijkscans niet verzanden in theoretische studies, maar resulteren in directe en meetbare verbeteringen in de leefbaarheid en ontmoetingsmogelijkheden voor ouderen in wijken en dorpen.

Antwoord:

Een van de voorwaarden van de wijkscans is dat bewoners er bij worden betrokken. De uitkomsten kunnen soms leiden tot kleine aanpassingen, maar de idee is ook dat de uitkomsten van de wijkscans worden meegenomen bij grotere aanpassingen in de wijk. En daarmee eerder zichtbaar zijn op een (iets) langere termijn. Als bijvoorbeeld de bereikbaarheid van een wijk wordt aangepakt.

8.

In uw brief heeft u het onder andere over de richtlijn toegankelijkheid, looproutes en afmetingen van bushaltes. In België geldt een maximale afstand tot een bushalte van 800 meter. Bent u bereid om in Nederland ook dergelijke afspraken te maken in plaats van richtlijnen te hanteren die met name op het platteland vrijwel niet worden gehaald? Bent u daarnaast bereid te inventariseren hoe de werkelijke stand van zaken is in relatie tot dergelijke richtlijnen zodat er een inschatting gemaakt kan worden van wat er werkelijk nodig is om het OV in de regio vooral voor ouderen te verbeteren?

Antwoord:

Ik ben het met u eens dat de afstand tot voorzieningen een belangrijke factor is als het gaat om een passende woonomgeving voor ouderen. Daarbij gaat het niet alleen om de afstand tot OV, maar ook tot bijvoorbeeld winkels of gezondheidsvoorzieningen. Zoals u zelf terecht aangeeft is de lokale context waarin ouderen wonen erg uiteenlopend en probeer ik de regeldruk op de bouw en ruimtelijke ordening juist te verminderen. Ik ben daarom niet voornemens om harde grenzen te stellen aan bijvoorbeeld maximale loopafstanden. Door middel van richtlijnen, aandacht voor de leefomgeving in het wetsvoorstel Versterking Regie Volkshuisvesting en aandacht voor voorzieningen in de Nota Ruimte is er mijns inziens voldoende aandacht voor dit aspect van de leefomgeving van ouderen.

Ik hoop u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben en dank de leden voor hun interesse in dit belangrijke onderwerp. Ik zal mij samen met mijn collega van het Ministerie van VWS blijven inzetten voor voldoende passende woningen voor ouderen.

De Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,
M.C.G. Keijzer