

AO Ouderen- en studentenhuisvesting

Geachte leden van de commissies Binnenlandse Zaken en VWS, beste woordvoerders wonen,

Op donderdag 24 november bespreekt u het onderwerp ouderen- en studentenhuisvesting. In dit verband vragen wij uw aandacht voor een aantal knelpunten waar woningcorporaties, als belangrijke speler bij de huisvesting van ouderen, tegenaan lopen.

Investeringscapaciteit

In de brief van de minister van 7 juli 2011 constateert minister Donner dat er winst is geboekt in het tekort van geschikte woningen voor ouderen en mensen met een functiebeperking in de periode 2006-2009. Het tekort is met 45.000 woningen afgenomen. De minister constateert echter ook dat er door toenemende vergrijzing nog een aanzienlijke opgave ligt. De tekorten bij geschikte woningen manifesteren zich met name bij woningen met voorzieningen, zoals verzorgd wonen en wonen met voorzieningen.

Corporaties staan voor de huisvesting van diegenen die hierin niet zelf kunnen voorzien. Daarbij hoort de huisvesting van specifieke doelgroepen, die als gevolg van leeftijd en/of gezondheid met beperkingen te kampen hebben. Het realiseren van woningen voor ouderen en mensen met een functiebeperking kost, door de specifieke kwaliteitseisen waaraan deze woningen moeten voldoen, extra geld. Dit blijkt ook uit een rapportage van het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting (Sectorbeeld realisaties woningcorporaties 2010). De praktijk wijst uit dat de kosten voor het realiseren van dergelijke woningen ca. 15 a 20 % boven de normale stichtingskosten liggen.

Tegelijkertijd echter staat de investeringscapaciteit van corporaties in toenemende mate onder druk, onder andere als gevolg van (voorgenomen) overheidsmaatregelen. Wij noemen in dit verband de aangekondigde heffing als bijdrage aan de huurtoeslag. Specifiek voor zorgcorporaties komt daar nog de voorgenomen afschaffing van de zorgvrijstelling in de Vennootschapsbelasting bij. Wij wijzen erop dat de aangekondigde (fiscale) maatregelen zullen leiden tot een verdere stagnatie van investeringen (bij de behandeling van het Belastingplan is een aantal amendementen ingediend om deze verdere stagnatie te voorkomen; hiervoor vragen wij uw steun). Hierdoor komt het doel, zoals ook in het kabinetsbeleid geformuleerd, dat mensen zo lang mogelijk zelfstandig zouden moeten kunnen wonen, direct in gevaar.

Maatschappelijk vastgoed - borgbaarheid

Ook op een ander punt is sprake van een spanning tussen twee doelstellingen van rijksbeleid. Voor ouderen is de nabijheid van een huisarts van belang. Wij zijn dan ook verheugd dat het bevorderen van zorg in de buurt als doelstelling van beleid in het regeerakkoord is opgenomen. Bij de nationale implementatie van de Europese Beschikking inzake staatssteun woningcorporaties is ervoor gekozen het huisvesten van huisartsen (bijvoorbeeld in een HOED) en therapeuten niet als DAEB aan te merken. Dat betekent dat een dergelijke voorziening niet kan worden gerealiseerd met borging van het WSW. Als gevolg is het voor corporaties feitelijk niet langer haalbaar hier in te investeren. Hiermee komt de huisartsenvoorziening in de nabijheid van zorgbehoevenden in wijken en kleinere gemeenschappen op termijn in het geding.

Aedes pleit ervoor om in het maatschappelijk belang onder de borgbaarheid van maatschappelijk vastgoed ook het huisvesten van huisartsen en therapeuten te handhaven.

Relatie kwaliteit-huurprijs

Het scheiden van wonen en zorg leidt er toe dat cliënten in de lichte zorgcategorieën per 2014 gaan betalen voor hun huisvesting. Wij zien deze scheiding op zichzelf als een goede ontwikkeling. De toepassing van de huidige huurwetgeving op zorggerelateerd vastgoed maakt echter dat woningen met zorg in het woningwaarderingssysteem in het licht van de extra benodigde voorzieningen relatief laag scoren. De huur die corporaties voor dergelijke woningen in rekening kunnen brengen staat in schril contrast met de stichtingskosten. De vrees is dan ook gerechtvaardigd dat corporaties uiterst terughoudend zullen zijn in het realiseren van dit soort vastgoed.

Wij verzoeken u in de huurprijswetgeving de mogelijkheid te creëren om de voorzieningen die vanuit zorgoogpunt noodzakelijk zijn (ontmoetingsruimten, extra brede gangen etc.) te verdisconteren in de huurprijs.

Voor die onderdelen die niet kunnen worden verdisconteerd in de huurprijswetgeving is het bovendien van belang dat de bestaande Beleidsregel zorginfrastructuur (2006) ook in de toekomst de mogelijkheid blijft bieden de noodzakelijke extra voorzieningen te bekostigen. Onderzoek naar de werking van de Beleidsregel in opdracht van het Ministerie van VWS heeft het belang van deze regeling inmiddels aangetoond. Dankzij de regeling kunnen mensen zo lang mogelijk zelfstandig thuis blijven wonen en worden hulpvragen dicht bij huis beantwoord.

Wij verzoeken u bovengenoemde punten bij uw afwegingen te betrekken. Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met mij of mijn collega Alexander Luijten (op telefoonnummer 06-10607108 of per mail op a.luijten@aedes.nl).

Met vriendelijke groet,
Aedes vereniging van woningcorporaties

Richard Bos
Public Affairs