

Bijlage:

Ouderenhuisvesting

In januari heb ik uw Kamer toegezegd u te informeren over de eerdergenoemde regeling Ontmoetingsplaatsen in ouderenhuisvesting waarvoor zowel in 2021 als 2020 €20 miljoen beschikbaar is.¹ De voorlopige contouren zien er als volgt uit. Voor de bouw van een ontmoetingsruimte in een woonvorm voor ouderen zal een subsidie kunnen worden aangevraagd bij de RVO. De regeling kan worden gebruikt voor de bouw van een ontmoetingscentrum in zowel nieuw als bestaand vastgoed. De regeling zal openstaan voor zowel woningcorporaties, marktpartijen, burgerinitiatieven als zorgaanbieders. De regeling zal naar verwachting in het najaar worden opengesteld.

In het wetgevingsoverleg met uw Kamer op 3 december 2020 werd gevraagd naar de specifieke bijtellingsregeling in het woningwaarderingstelsel (WWS) en mogelijke knelpunten die daaruit voortvloeien voor geclusterde ouderenhuisvesting. De heer van Otterloo wees daarbij op de zorgwoningtoeslag binnen het woningwaarderingstel. Deze maakt het mogelijk de huur met 35% te verhogen. Ik heb uw Kamer toegezegd de achtergronden te bezien van de bijtellingsregeling en de Tweede Kamer daarover te informeren. Met deze brief geef ik invulling aan deze toezegging.

De bijtellingsregeling in het WWS houdt verband met de hogere investerings- en exploitatielasten bij een specifieke vorm van ouderenhuisvesting. Het gaat daarbij om een zelfstandige woning in een woongebouw, waarbij woongebouw en woning geschikt en bestemd zijn voor mensen met een fysieke beperking. Er moet sprake zijn van een drempelloze toegankelijkheid en doorgankelijkheid. Daarbij moet de huurovereenkomst ook betrekking hebben op de aanwezigheid in de woning van een noodoproepinstallatie en op gemeenschappelijke ruimten voor maaltijden of recreatie, die voor dit gebruik zijn ingericht. Het gaat om woningen met vaak een beperkte oppervlakte, terwijl er wel extra voorzieningen zijn zoals brede gangen en liften, extra brandwerende voorzieningen, automatische deuropeners en algemene ruimten. Vanwege de vaak beperkte woonoppervlakte krijgen deze woningen vaak weinig standaard WWS-punten.

De heer van Otterloo (50+) gaf aan, dat de bijtellingsregeling zou leiden tot een huur boven de huurtoeslaggrens waardoor dergelijke woningen niet langer voor ouderen met een laag inkomen beschikbaar zouden zijn. Ouderen met een laag inkomen die graag willen verhuizen naar een woon-zorgcomplex zouden daarvoor dan hiervoor niet in aanmerking komen door de hoogte van de huur.

De hoogte van de huur is echter afhankelijk van de lokale situatie en de keuze van de eigenaar van het woonzorgcentrum, dit kan een woningcorporatie, zorgaanbieder of marktpartij zijn. Voor ouderen met een laag inkomen kan deze zorgwoningtoeslag geen beletsel zijn om een dergelijke woning te huren bij een

¹ Kamerstuk 32 847, nr. 711

woningcorporatie. Voor woningcorporaties gelden immers huurprijsregels gericht op het passend toewijzen van woningen aan de doelgroep.

Voorts geldt dat de bijtellingsregeling het mogelijk maakt een hogere huurprijs te vragen, maar dit betekent wel dat de huurder een woning krijgt met een voor hem betere kwaliteit, die zonder die hogere huur mogelijk in het geheel niet zou worden aangeboden. Ook geldt dat de bijtellingsregeling niet per definitie leidt tot een 35% hogere huurprijs. Een aanbieder van deze woningen zal immers moeten bepalen of hij de bijtellingsregeling nodig heeft gezien bijvoorbeeld de specifiek hogere exploitatielasten van de betreffende woningen en de mogelijkheden deze woningen voor een dergelijk hogere huurprijs te verhuren. Ik zie dan ook op dit moment geen aanleiding de bijtellingsregeling aan te passen.