

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties  
t.b.v. consultatie wijziging Woningwet en BTIV

**Utrecht,**  
16 januari 2020

**Contactpersoon**  
M. Buijs

**Telefoon**  
06 30 30 22 96

Onderwerp: Reactie n.a.v. mogelijkheid consultatie over wijziging Woningwet en BTIV

Geachte heer, mevrouw,

Woonzorg Nederland, Stadgenoot en Habion, woningcorporaties die gespecialiseerd zijn in ouderenhuisvesting, maken graag gebruik van de mogelijkheid om te reageren op de voorgestelde wijzigingen van de Woningwet en het BTIV. De focus ligt op enkele punten die de ouderenhuisvesting in het bijzonder raken. Voor overige punten verwijzen we naar de inbreng van onze brancheorganisatie Aedes.

Het komende decennium krijgt Nederland voor het eerst echt te maken met de gevolgen van de dubbele vergrijzing: steeds meer ouderen die gemiddeld ook steeds ouder worden. Met de ouderdom komen gebreken. De wet- en regelgeving dient zo te zijn geformuleerd dat deze helpt om kwetsbare ouderen adequaat te huisvesten. Korthedshalve verwijzen we ook naar het rapport van de Commissie Bos, 'Oud en zelfstandig in 2030'.

Op een drietal thema's delen we daarom graag onze expertise op het gebied van ouderenhuisvesting en doen we voorstellen om tot een verbetering van de huisvesting van ouderen en andere kwetsbare groepen te komen. De thema's betreffen:

1. Leefbaarheid
2. Scheiding Daeb-niet Daeb
3. Passend toewijzen

### **Leefbaarheid**

We onderschrijven van harte de voorgestelde wijziging op basis waarvan mogelijk wordt leefbaarheidsactiviteiten voor onze bewoners te verrichten in gemeenten waar -vanwege ons soms zeer beperkte bezit- geen prestatieafspraken zijn.

De voorgestelde wetstekst geeft aan dat de leefbaarheidsactiviteiten 'in de directe nabijheid' van woningen liggen (Woningwet, artikel 45). Hiermee kunnen we uit de voeten mits 'in de nabijheid' in de praktijk niet te krap wordt uitgelegd. In het kader van een inclusieve buurt stimuleren we in diverse situaties juist interacties tussen buurt en collectieve woonvormen. Voor de goede orde: de gemiddelde actieradius van kwetsbare ouderen is 400 meter.

Nu het voorstel is om de voorwaarde dat er prestatie-afspraken zijn gemaakt om leefbaarheidsactiviteiten te mogen ondernemen te laten vervallen, vragen we aandacht voor het toepassen van het toezicht door de Aw op het gebied van leefbaarheid over reeds voorbije jaren. We kunnen ons voorstellen dat anticiperend op de beoogde wijzigingen coulerance wordt betracht over de situatie dat er door de Aw in toezichtsbrieven vragen zijn gesteld over het uitvoeren van leefbaarheidsactiviteiten in gemeenten waar geen prestatie-afspraken zijn gemaakt.

### **Scheiding DAEB en niet-DAEB**

In de praktijk is behoefte om in gebouwen waar ouderen geclusterd wonen eenvoudig woningen binnen dat gebouw te kunnen laten wisselen tussen DAEB en niet-DAEB. Nu is dat een ingewikkelde procedure en een stevige administratieve last voor woningcorporaties. Bovendien zijn er door de specifieke kenmerken van de doelgroep vaak meerdere mutaties per woning per jaar. Wij pleiten daarom voor een verlicht regiem om in specifieke complexen voor ouderen een vrije schuifruimte van niet-DAEB woningen naar DAEB gebruik toe te staan, zonder tussentijdse administratieve procedures. Bijvoorbeeld door het invoeren van een percentage van 15% van de woningen binnen een administratief object.

Ook zou in de wetgeving helder moeten worden vastgelegd dat niet-DAEB woningen te allen tijde zonder administratieve verplichtingen als DAEB woningen kunnen worden aangeboden. Het huurbeleid is immers des corporaties en het is niet verboden woningen tegen een sociale huurprijs zonder staatsteun aan te bieden.

Aan dit pleidooi ligt een aantal argumenten ten grondslag:

1. Ouderen nemen vaak (te) laat een verhuisbesluit. Juist door in te zetten op aantrekkelijke alternatieven kunnen hoge maatschappelijke kosten worden voorkomen. Omdat de effecten van de vergrijzing zich onder alle inkomensgroepen voordoen is het zaak om ook de middeninkomens een aantrekkelijk tijdig verhuisalternatief te bieden. Nu valt deze groep tussen wal en schip. De markt voor particuliere woon-zorg alternatieven is nog niet zo ver ontwikkeld. Deze mensen maken geen bewuste keuze voor een wooncarrière in de sociale huursector, maar zoeken een oplossing voor de (naderende) kwetsbaarheid die zich aandient. Door toe te staan om binnen deze complexen eenvoudig te differentiëren tussen een gereguleerd en een geliberaliseerd aanbod kan deze groep sneller zonder zware administratieve lasten worden geholpen en in hun eigen woonomgeving blijven wonen.
2. Het onderscheid tussen woongebouwen en zorggebouwen is aan het vervagen. Door het ingezette rijksbeleid op het gebied van scheiden van wonen en zorg kunnen kwetsbare ouderen binnen één gebouw steeds vaker kiezen voor een extramuraal (DAEB of niet-DAEB) dan wel een intramuraal (altijd DAEB) arrangement. Of binnen hun woonduur voor het wisselen tussen regimes. Een bewoner start bijvoorbeeld met een geliberaliseerde huurovereenkomst (niet – DAEB) en een zorgarrangement op basis van de Wet langdurige zorg (modulair of volledig pakket thuis), maar kiest na een verslechtering van de gezondheid voor zorg in natura (intramuraal is DAEB). Om te voorkomen dat deze bewoner vervolgens naar een verpleeghuis zou moeten verhuizen zou het mogelijk moeten zijn die woning eenvoudig anders in te zetten.

3. Bij de introductie van de Woningwet zijn corporaties verplicht geweest een administratieve of juridische splitsing te maken tussen DAEB en niet-DAEB woningen. Daarbij is door de overheid de mogelijkheid geboden om gedurende een overgangperiode de administratief gescheiden niet-DAEB portefeuille te financieren met oude, geborgde leningen die binnen een afgesproken periode worden afgelost waarna de financiering in de niet-DAEB tak in de markt zonder borging door het WSW moeten worden aangetrokken. Deze splitsingen zijn na beoordeling door de Aw doorgevoerd.

Naar wij begrijpen is de rijksoverheid nu van mening dat woningen in de administratieve niet-DAEB tak nooit, dus ook niet vrijwillig en gedurende de afgesproken overgangperiode voor aflossing, aan het WSW in onderpand kunnen worden gegeven voor het aantrekken van financiering in de DAEB tak. Dit levert een probleem op voor corporaties met een relatief groot aandeel niet-DAEB. Dit deel is immers gedurende de aflossingsperiode deels geborgd gefinancierd. Als de onderpandwaarde van deze niet-DAEB woningen door het WSW niet meegerekend mag worden komt de financiering van DAEB activiteiten in gevaar omdat tegenover de waarde van alle leningen (DAEB en tijdelijk niet-DAEB) alleen de onderpandwaarde van de DAEB woningen wordt meegenomen. Wij vinden dat onbegrijpelijk en vinden het onzorgvuldig dat de spelregels tussentijds worden gewijzigd.

Wij bepleiten daarom de mogelijkheid dat binnen de afgesproken en door de Aw goedgekeurde overgangperiode corporaties ook woningen in de niet-DAEB tak vrijwillig aan het WSW in onderpand kunnen worden gegeven.

### **Passend toewijzen**

We zien de voorgestelde wetwijziging om vermogende ouderen met een laag inkomen, op hun verzoek, een woning boven de aftoppingsgrens toe te wijzen zonder dat dit ten laste gaat van de 'vrije ruimte' van het passend toewijzen als het begin van een oplossing voor de huisvesting van een vergrijzende samenleving die zich het komend decennium in volle omvang zal manifesteren.

We bepleiten met klem het schrappen van de regels voor passend toewijzen voor ouderen als een generieke oplossing. Hierdoor worden ook huishoudens met een leeftijd boven de AOW-grens of met een zorgbehoefte en een inkomen beneden de huurtoeslaggrens toegang gegeven tot zorggeschikte woningen met een streefhuur boven de aftoppingsgrens. Dit stimuleert het tijdig verhuizen naar weliswaar duurdere, doch voor kwetsbare ouderen zeer geschikte woningen en reduceert extra kosten voor (thuis-)zorg. Volgens ons faciliteert dit het rijksbeleid dat langer thuis wonen stimuleert terwijl de reguliere woningvoorraad bij lange na niet geschikt is voor zo zelfstandig mogelijk wonende ouderen. Het vervallen van de regels voor passend toewijzen voor ouderen zal naar onze verwachting het bouwen van meer geclusterd wonen projecten, ondanks de hogere investeringen, aanjagen.

In reactie op de voorstellen in de consultatie merken we graag het volgende op:

1. Wij pleiten voor een onafhankelijke toets op het vermogen door de belastingdienst, in verband met de benodigde eenduidigheid en zorgvuldigheid en vanwege de praktische uitvoerbaarheid en privacy van kandidaat huurders. De belastingdienst beschikt reeds over de benodigde informatie. WOZ- aanslagen waarnaar de nota van toelichting bij het BTIV verwijst, als bewijsvoering van het vermogen van een kandidaat huurder zijn dan bijvoorbeeld niet nodig.

2. De wet- en regelgeving introduceert een nieuw vermogensbegrip (van de Zorgtoeslag). Om twee redenen vinden wij dit niet wenselijk:
  - Het lijkt ons niet heel consistent om opeens een nieuw vermogensbegrip (van de Zorgtoeslag) binnen het domein van het wonen te introduceren waarbij het rijksbeleid op het domein van de zorg dominant is.
  - Door de hoogte van het vermogen van dit nieuwe vermogensbegrip schiet de beoogde aanpassing van de regelgeving haar doel voorbij. Het vermogen van de kandidaat huurder dient zo hoog te zijn (circa € 116.000 voor eenpersoonshuishoudens en circa € 147.000 voor meerpersoonshuishoudens) dat kwetsbare ouderen met een laag inkomen en enig vermogen toch niet geholpen zijn. In de praktijk zien we deze wens wel degelijk.

We bepleiten daarom om de vermogensgrenzen voor de huurtoeslag toe te passen. Het gaat immers om een relatief kleine bijdrage van het vermogen aan het inkopen van extra woonkwaliteit bij een gemiddeld relatief korte levensverwachting.

3. We zijn blij met het voorstel om het gebruik van de 5% vrije ruimte over meerdere jaren toe te mogen passen. Gegeven het tempo van de vergrijzing zouden we een termijn van tenminste 3 jaar of meer willen bepleiten in plaats van de voorgestelde 2 jaar.

#### **Tot slot**

Eerder stelden we gezamenlijk een publicatie op over ouderenhuisvesting. Deze hebben wij als bijlage bij deze brief gevoegd.

We hebben er geen bezwaar tegen dat onze opmerkingen openbaar worden gemaakt en vanzelfsprekend zijn we graag bereid onze reactie toe te lichten en om mee te denken over concrete oplossingen.

Met vriendelijke groet,  
Mede namens Stadgenoot en Woonzorg Nederland



Maarten Buijs  
Bestuurssecretaris Habion

[m.buijs@habion.nl](mailto:m.buijs@habion.nl)

0630302296

Bijlage: publicatie 'Samen zelfstanding, ouderenhuisvesting nieuwe stijl'