

Van: Deelnemers Stedelijk aanjaagteam Ouder worden in Zaanstad (woningcorporatie Parteon, Zorgaanbieders Zorggroep Zaanstreek, De Zorgcirkel en gemeente Zaanstad)

Betreft: Internetconsultatie Stimuleringsregeling Zorggeschikte woningen

Datum: 26 juni 2023

Het Stedelijk aanjaagteam Ouder worden in Zaanstad verenigt partijen met als gezamenlijk doel om ouderen langer, prettiger en veilig thuis te laten wonen. Voldoende passende huisvesting, waar mensen prettig kunnen wonen en meer of minder zorg ontvangen is daar een wezenlijk onderdeel van. Ondanks dat maatschappelijke partners de noodzaak herkennen om deze zorggeschikte woningen te ontwikkelen en exploiteren, komt dit niet makkelijk van de grond. Deze terughoudendheid komt onder andere door de extra risico's die deze woonvorm met zich meebrengt: in aangepaste woningen/gebouwen is de kans op leegstand groter, de kosten bij bouw en exploitatie zijn hoger en het succes van de woningen hangt samen met de mogelijkheid van zorgpartijen om hier voldoende personeel in te zetten. De stimuleringsregeling Zorggeschikte woningen die nu ter consultatie voorligt kan een bijdrage leveren aan het wél tot stand komen van beschikbare woningen. Een aantal deelnemers uit het Stedelijk aanjaagteam heeft de regeling onder loep genomen en komt tot de volgende opmerkingen:

- In de definities (artikel 1.1.) is opgenomen dat bij een geclusterde woonvorm een ontmoetingsruimte aanwezig is (zie onder d). De regeling geldt voor woningen in een geclusterde woonvorm, en zowel voor nieuwbouw als voor transformatie. Het kan voorkomen dat er voor een woonvorm verschillende subsidies wordt aangevraagd (bijvoorbeeld de stimuleringsregeling ontmoetingsruimtes of DUMAVA) Vraag: Is er enige samenhang tussen de regelingen? Kunnen meerdere subsidies voor hetzelfde project worden aangevraagd?
- Het maximale subsidiebedrag per woning (artikel 2.3) dekt niet de totale meerkosten voor het realiseren van een rolstoel- of zorggeschikte woning (zie de toelichting in het beleidskompas). Corporaties en zorgaanbieders die zorggeschikte woningen ontwikkelen wordt dus, zelfs indien de subsidie wordt toegekend, om een extra financiële bijdrage gevraagd ten opzichte van het realiseren van 'normale' woningen. Daarbij komt, dat voor het realiseren van een geclusterde woonvorm waar zorg geleverd kan worden meer investeringen nodig zijn. Denk aan extra eisen aan brandveiligheid, (opslag)ruimte voor de zorgaanbieder, ruimte voor het veilig opstellen van scootmobiels, aanpassingen in toegankelijkheid etc. In dat licht is de stimulans die uitgaat van een beperkte, niet kostendekkende, bijdrage voor het realiseren van de woningen niet voldoende;
- De minimumhoogte van de kosten van de verbouwing (artikel 2.3 lid 2) lijken, gelet op ervaringen uit het veld, aan de hoge kant en daarmee geen stimulans voor het realiseren van transformaties;
- In artikel 2.2. onder a. staat dat minimaal 30% van de te realiseren zorggeschikte wooneenheden binnen de geclusterde woonvorm zal worden verhuurd aan mensen met een Wlz-indicatie. Vraag: is de subsidie ook beschikbaar voor complexen met daarin een gedifferentieerd aanbod, bijvoorbeeld van sociale- en vrije sectorwoningen? We zien juist die mix als een goede ontwikkeling in de toekomst. En hoe wordt in dat geval de vereiste 30% berekend? Is dat 30% van het totale aanbod woningen of van de corporatiewoningen?
- We vragen aandacht voor het feit dat - hoewel de regeling onder andere in artikel 2.3 onder h. laat zien dat het ontwikkelen van zorggeschikte woningen een gezamenlijke inzet van verschillende partijen vraagt (m.n. bij de start) - het uiteindelijke financiële risico en leegstandsrisico bij de corporatie/zorgaanbieder als verhuurder ligt. Om dit risico te verkleinen, zou er bij de aanvraag een link gelegd moeten worden met de lokale woonzorgvisie. Naast de onderbouwing van het zorgkantoor geeft de link met de woonzorgvisie vertrouwen dat er behoefte is aan de beoogde woonvorm op de beoogde plek. Mede daarom stellen we voor de kring van ondertekenaars, en daarmee partijen die zich verantwoordelijk voelen voor deze opgave, uit te breiden met de gemeente die de link kan leggen met de lokale woonzorgvisie.