

HET OUDEN HUIS

weten dat je er niet alleen voor staat

Reactie internetconsultatie

2 augustus 2023

Stimuleringsregeling voor zorggeschikte wooneenheden in geclusterde woonvormen

Inleidend

Het Ouden Huis heeft inmiddels de nodige ervaringen opgedaan in de ontwikkeling en exploitatie van zorgclusterwoningen voor senioren waarbij wij kiezen voor een mix van gespikkeld wonen door bewoners met een WLZ indicatie en zonder indicatie maar ook mensen met een ZVW of WMO indicatie. Wij zien het als een erkenning dat Het Ouden Huis een goed format is en een bevestiging dat de haalbaarheid door de hoge kosten van zorgclusterwoningen met een sociale huurprijs tot hoge onrendabele kosten leiden.

Op artikelniveau

Voor zover van belang hieronder een reactie per artikel en/of paragraaf:

Art 1.1 definitiebepaling

Geclusterde woonvorm:

Het bouwbesluit kent het woningtype "zorgclusterwoningen met 24 uren zorg/zorg op afroep. Wellicht is het handig aan te sluiten op die definitie. Dat geeft gelijk ook antwoord op de vraag inzake de brandveiligheid die nog als open punt wordt benoemd in het beleidskompas. Bewoners met een WLZ-indicatie zijn minder zelfredzaam. Gevolg is dat vanuit het bouwbesluit eisen worden gesteld aan de brandveiligheid. In praktijk betekent het dat er dan een BMI in het pand vereist is.

Een personenlift voor rolstoelen is naar ons idee onvoldoende bij nieuwbouw. Voor bewoners met een WLZ indicatie is er geregeld een brancard of lijkstaf nodig. Het is daarom van belang dat de gangen minimaal 1,8 meter of liever 2,1 meter breed zijn (om de gang op te kunnen draaien) en dat de lift een brancardlift is. Zie ook mijn opmerkingen bij bijlage 1.

Rolstoelgeschikte wooneenheid:

Wat ons betreft is het van belang dat vanuit de slaapkamer en/of woonkamer met een brancard/lijkstaf de voordeur van de woning bereikt kan worden. Soms is dat onmogelijk als de gang smal is of een haakse bocht heeft. Dat zou aan bijlage 1 kunnen worden toegevoegd. Gekozen kan worden voor een aangepaste term Rolstoel en brancardgeschikte wooneenheid.

Zorgaanbieder:

In de toelichting wordt ook gebruik gemaakt van het woord "zorgorganisatie". Mijn voorstel is het woord "zorgorganisatie" in de toelichting te wijzigen in "zorgaanbieder" zodat dit aansluit bij de definitie van de regeling.

Zorggeschikte wooneenheid:

toevoegen van "brancardgeschikt" zoals vermeld bij rolstoelgeschikte wooneenheid.

Art 2.1 Aanvraag van de subsidie

Het Ouden Huis werkt alleen op basis van PGB. In de praktijk van alledag komt het voor dat medewerkers van zorgkantoren soms impliciet, soms expliciet extra drempels opwerpen bij het aanvragen van PGB budgetten. We willen graag de zekerheid dat dit bij het aanvragen van subsidie geen discussie gaat worden met een zorgkantoor wanneer er voldoende ruimte is in de regionale opgave en de zorgaanbieder kiest voor PGB als leveringsvorm. Het zou prettig zijn wanneer dat in de regeling of eventueel toelichting expliciet gemaakt wordt dat er bij het oordeel van het Zorgkantoor geen titel

HET OUDEN HUIS

weten dat je er niet alleen voor staat

kan/mag zijn om de gezamenlijke verklaring niet te tekenen op grond van de wijze waarop de WLZ wordt aangeboden (ZIN of PGB).

Het Ouden Huis maakt bij haar projecten ook een mix in de huurprijzen waarvan een deel van de woningen wordt verhuurd onder de liberalisatiegrens (met de daarbij horende inkomenscriteria voor sociale huur) en een deel boven de liberalisatiegrens. Van het totaal aantal woningen wordt minimaal 30% van de woningen gespikkeld verhuurd aan mensen met een WLZ indicatie. Het is denkbaar dat bij toeval alle huurwoningen onder de liberalisatiegrens worden verhuurd aan bewoners met een WLZ indicatie maar dat kan ook bij toeval nul zijn. Dat is maar net welke bewoners een WLZ indicatie hebben bij de toewijzing van de woningen. We sturen bij toewijzen bij aanvang en bij mutaties op zodanige wijze dat altijd minimaal 30% is verhuurd aan bewoners met een WLZ indicatie. Alle woningen zijn geschikt voor WLZ zorg en dus beschikbaar voor mensen met een WLZ indicatie. Onze interpretatie van de regeling is dat wij een aanvraag kunnen doen voor alle huurwoningen met een huurprijs onder de liberalisatiegrens. Dat zal in de regel minimaal 25% van het totaal aantal woningen zijn en bij voorkeur meer wanneer dat financieel haalbaar blijkt.

Als voorbeeld:

HOH heeft een project met 40 woningen waarvan 12 woningen onder de liberalisatiegrens en 15 woningen toegewezen aan mensen met een WLZ indicatie. Mijn interpretatie is dat wij een aanvraag doen voor 12 woningen. Is deze interpretatie juist?

Art 2.2 lid f.

Dit artikel roept enige twijfel op. Bij Het Ouden Huis zijn alle woningen zorggeschikt. Ook de woningen die boven de liberalisatiegrens liggen. Wij vragen alleen subsidie aan voor de woningen onder de liberalisatiegrens. Er staat hier dat alle zorggeschikte woningen worden verhuurd onder de liberalisatiegrens. Dat is dan niet aan de orde. Gelieve de tekst van de regeling aan te passen. Suggestie van mijn kant: *"de zorggeschikte wooneenheden waarvoor subsidie is verstrekt worden verhuurd tegen een huurprijs van niet meer dan de vastgestelde liberalisatiegrens voor een sociale huurwoning."*

Art 2.3 Hoogte van de subsidie

Lid 1 Overweging: het gaat over nieuwbouw en verbouw maar het lijkt in deze zin alleen om verbouwingskosten te gaan. Mijn suggestie voor een aanpassing van de zin: *"Bij nieuwbouw of transformatie waarbij de gemiddelde kosten van de bouw of verbouwing per wooneenheid meer dan € 100.000 inclusief BTW bedragen, is de hoogte van de subsidie maximaal:"*

Art 2.3 en toelichting bij art 2.1

In de toelichting wordt verwezen naar extra budget voor de regeling intergenerationeel wonen. Het lijkt erop dat hier extra budget voor is binnen deze regeling maar ik vermoed dat dat niet het geval is. Hier wordt denk ik verwezen naar de separate regeling van 200,= huurcompensatie per maand per kamer. Het is wat verwarrend. De opgave van het aantal kamers of studio's voor jongeren doet bij de uitkomst van deze aanvraag zelf niks. Het zou helderder weergegeven kunnen worden dat dit een andere regeling betreft.

Bijlage 1

1e blok: bij nieuwbouw graag uitgaan van brancardlift ipv rolstoellift

Extra blok: toevoegen dat de gemeenschappelijke gangen tbv ontsluiting woningen een minimale breedte hebben van 1,8 meter liever 2,0 meter. Of als alternatief dat een brancard lijkst horizontaal uit de woning gereden moet kunnen worden. Dat is eventueel oplosbaar met een extra brede deur bijvoorbeeld.

Extra blok: toevoegen dat in de woning een brancard of lijkst vanuit de slaapkamer en/of woonkamer horizontaal op de gemeenschappelijke gangen moet kunnen komen.

HET OUDEN HUIS

weten dat je er niet alleen voor staat

Toelichting

3. Kern voorstel vereisten

Aangegeven is dat een brancard en een lijkst bij mensen met een WLZ indicatie meer dan gemiddeld gebruikt zullen worden. Het zou zonde zijn als de brandweer met een hoogwerker moet komen om iemand uit huis te halen. Graag opnemen en toevoegen aan de toelichting.

Voorgestelde subsidiebedragen

laatste zin van deze paragraaf: Het zorgkantoor zal daarbij toetsen of de beoogde woonvorm ook past binnen de opgave aan verpleegzorg tot en met 2030. Hier kan mogelijk aangegeven worden dat het zorgkantoor louter toetst op de aantallen en niet op de vorm van financiering (ZIN of PGB) van de WLZ zorg.