



**Aan**

Minister voor Langdurige Zorg en Sport  
Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening

**Datum**

11 augustus 2023

**Onderwerp**

Reactie Consultatie Stimuleringsregeling Zorggeschikte Woningen

Geachte Minister Helder en Minister De Jonge,

Aedes is verheugd dat de Stimuleringsregeling voor Zorggeschikte woningen is uitgewerkt en ter consultatie voorligt. Dank ook aan alle betrokken partijen die hier de afgelopen maanden zo hard aan gewerkt hebben. Het grote aantal reacties, in de zomerperiode, laat zien dat dit een belangrijk onderwerp is waar vele partijen ideeën over hebben. Dat is ook terecht, er is sprake van een stevige beleidswijziging, er komen geen verpleeghuisplekken meer bij en (lichte) verpleegzorg moet zoveel mogelijk thuis gaan plaatsvinden. Daar passen nieuwe (of getransformeerde) woningen bij die hiervoor geschikt zijn. Een nieuwe categorie woningen moet worden gecreëerd waar de komende decennia ouderen kunnen gaan wonen en zorg ontvangen. Een dergelijke belangrijke beleidskeuze met grote maatschappelijke gevolgen verdient het om uitgebreid bij stil te staan.

Die zorggeschikte woningen zijn hard nodig. Zoals bekend is er nu al een tekort aan verpleeghuisplekken, daarom moet de verpleegzorgcapaciteit snel uitgebreid worden. Dat kan met deze woningen. Ook is er een woningtekort, ouderen verhuizen niet omdat er geen geschikte woning beschikbaar is. De maatschappelijke kosten van vertraging in de bouw zijn groot: wonen in een ongeschikte woning in een ongeschikte leefomgeving werkt eenzaamheid in de hand. Ook is het leveren van zorg dan vaak duurder en eerder nodig. Als ouderen een voor hen geschikte woning kunnen krijgen, krijgen starters ook meer kansen wanneer zij na deze doorstroming kunnen starten aan hun volgende levensfase. Het is dus van groot belang dat er een stimuleringsregeling komt die doet wat het woord zegt: stimuleren dat er snel nieuwe zorggeschikte woningen worden gebouwd.

Aedes maakt zich grote zorgen dat de stimuleringsregeling corporaties onvoldoende gaat stimuleren om de afgesproken 20.000 zorggeschikte woningen te realiseren. Het voorgestelde maximale subsidiebedrag is 15.000 euro per woning. Uit onderzoek van KPMG medio 2022 blijkt dat een zorggeschikte woning gemiddeld minimaal 21.000 euro duurder is dan het realiseren van een normale woning. Hetzelfde bedrag kwam ook al uit een eerder onderzoek van een lid van Aedes, een categorale ouderencorporatie. Let op, in het onderzoek van KPMG wordt prijspeil 2021 aangehouden, sinds medio 2021 zijn de bouwprijzen met 15% gestegen<sup>1</sup>, waarmee meerkosten van 24.000 euro reëler zijn. In het rapport van KPMG werd deze kanttekening overigens ook geplaatst.

Uitgaande van de 24.000 euro extra die het bouwen van een zorggeschikte woning gemiddeld kost, is een maximaal subsidiebedrag van 15.000 euro per woning niet toereikend. Een corporatie moet dan gemiddeld 9.000 euro toeleggen op het bouwen van een zorggeschikte woning tegenover het bouwen

---

<sup>1</sup> <https://opendata.cbs.nl/statline/#/CBS/nl/dataset/80444ned/table?fromstatweb>

van een reguliere woning. Een snelle rekensom van 20.000 woningen \* 9.000 euro leert dat corporaties 180 miljoen euro moeten gaan toeleggen op de bouw van deze woningen. Het is onaanvaardbaar dat een bezuiniging in het zorgdomein (stop van bouw verpleeghuizen) wordt afgewenteld op het sociale huur domein. Zeker gezien de enorme maatschappelijke opgave waar de corporaties voor staan.

De hoge extra onrendabele top van 24.000 euro staat nog los van de hogere exploitatielasten. Die liggen hoger dan bij reguliere woningen vanwege o.a. beheerkosten ontmoetingsruimten, ruimten voor opslag, onderhoud elektrische voorzieningen en een (veel) hogere mutatiegraad. Bijkomende drempel is dat het gaat om een nieuw woonconcept waarbij veel (niet-categorale) corporaties een nieuw domein betreden. Om in aanmerking te komen voor de subsidieregeling moeten corporaties daarbij door allerlei hoepels springen. Zo is er een intentieovereenkomst nodig met een zorgaanbieder en zorgkantoor, moet de woning toegewezen worden aan een huurder met Wlz-indicatie en moet er over de bezetting van de woningen gedurende vijf jaar gerapporteerd worden.

Er zullen corporaties zijn die deze extra onrendabele top en andere drempels voor lief nemen, bijvoorbeeld vanwege de maatschappelijke verantwoordelijkheid die ze voelen. Niet elke corporatie kan dat echter, temeer gezien de enorme andere opgaven die er liggen. In het kader van de Nationale Prestatie Afspraken is immers niet voor niets afgesproken dat financiële middelen en volkshuisvestingsopgaven in balans moeten blijven. De corporatiesector staat voor een grote maatschappelijke opgave waarbij veel extra woningen moeten worden gerealiseerd, getransformeerd en verduurzaamd. Extra financiële lasten leiden aldus tot minder prestaties. In de afwegingen die corporaties maken in al deze opgaven, achten we kans groot dat de subsidieregeling onvoldoende aantrekkelijk is en we hiermee als sector onze afspraak van 20.000 zorggeschikte woningen niet na kunnen komen.

We adviseren om de subsidie voor het bouwen van de woningen te verhogen, zodat het daadwerkelijk een stimulans is die corporaties aanzet de bouw van zorggeschikte woningen een hogere prioriteit te geven. Dat betekent dat de extra bouwkosten volledig gecompenseerd moeten worden, gemiddeld zal het subsidiebedrag gezien het huidige prijspeil moeten uitkomen op 24.000 euro per woning. Daarbij moet het subsidiebedrag elk jaar gecompenseerd worden op basis van de prijsindex bouwkosten van CBS. Met de huidige subsidiepot van 312 miljoen euro kan zodoende minder dan 20.000 zorggeschikte woningen worden gerealiseerd, tenzij het subsidiebudget wordt verhoogd.

Daarnaast hebben we de volgende suggesties om de stimuleringsregeling te verbeteren:

- Wees duidelijk over de eisen ten aanzien van brandveiligheid, zodat lokale partijen en de lokale brandweer een duidelijk kader hebben. Als dat betekent dat er brandmeldinstallaties nodig zijn zullen de kosten hiervoor moeten worden gereflecteerd in een extra subsidie. Overigens is dit niet onze voorkeur, de corporaties bouwen zelfstandige woningen die geschikt zijn voor verpleegzorg. Het worden geen mini-verpleeghuizen waarvoor brandmeldinstallaties vereist zijn.
- Laat de eis voor passend toewijzen los voor deze woningen zodat de woning tegen de liberalisatiegrens verhuurd kan worden. Hier is in de meerkosten-berekening ook vanuit gegaan. Uit onderzoek van Nibud blijkt dat met huurtoeslag de betaalbaarheid voor alle ouderen dan gewaarborgd blijft. Het loslaten van deze eis zorgt ook voor een gelijk speelveld tussen corporaties, zorgaanbieders en andere investeerders. Verkend moet worden of op de lange termijn voor dit nieuwe type woning een aparte huurcategorie logisch is.

- De minimumhoogte voor de kosten van een transformatie van 50.000 euro is te hoog ingeschat. Het is onduidelijk waar deze vandaan komt, aangezien de kosten in de praktijk erg uiteen kunnen lopen. Laat deze eis los, dit is geen stimulans om snel te transformeren terwijl dit zo hard nodig is.

Aedes waardeert de inzet van alle partijen tot nu toe, maar we zijn er nog niet. De minimaal 9.000 euro die een corporatie moet gaan toeleggen per zorggeschikte woning leidt tot een ontoereikende regeling. Het is ook strijdig met de in de NPA gemaakte afspraken. Dat is een gemiste kans voor alle ouderen die nu al op een zorggeschikte woning wachten, gezinnen die willen doorstromen naar een eengezinswoning en de maatschappij als geheel. Wij vragen u met onze inbreng nog eens scherp naar de regeling te kijken, in het bijzonder naar het ontoereikende subsidiedrag per woning.

Neem hiervoor gerust contact op met Pieter Schipper, via [p.schipper@aedes.nl](mailto:p.schipper@aedes.nl) of op 06 – 46 74 28 40.

Met vriendelijke groet,

**Aedes vereniging van woningcorporaties**

Martin van Rijn  
Voorzitter