

datum

8 augustus 2023

Ministerie van Volksgezondheid, Welzijn en Sport

betreftReactie internetconsultatie
'subsidieregeling verpleegzorgplekken
geclusterde woonvormen'**onderwerp**Reactie internetconsultatie 'subsidieregeling verpleegzorgplekken
geclusterde woonvormen'

Beste lezer,

De visie van woningcorporatie Intermaris, met een bezit van circa 17.000 woningen in Hoorn, Purmerend en Waterland, is een fijn thuis voor al haar bewoners. In deze tijden van hoge kosten en lagere opbrengsten (éénmalige huurverlaging, niet mogen doorbelasten van duurzaamheidsmaatregelen, etc.), blijven wij door bouwen en renoveren om woningen toe te voegen aan de voorraad en te verduurzamen. Hierbij kunnen stimuleringsregelingen en subsidies een cruciale rol spelen om onrendabele toppen te mitigeren. In dat licht hebben wij met belangstelling kennisgenomen van de stimuleringsregeling zorggeschikte woningen. Wij sluiten ons aan bij de intenties die deze stimuleringsregeling beoogt: woningvoorraad vergroten voor een doelgroep waarvoor het creëren van extra woningen grotere uitdagingen kent. Echter, zien wij een aantal factoren waardoor het in de praktijk lastig zal blijken om daadwerkelijk van de regeling gebruik te kunnen maken. Hieronder vindt u een uiteenzetting van onze punten:

- 1.1: ontmoetingsruimte: het is onduidelijk wat wordt bedoeld met 'geëxploiteerd door een organisatie die is verbonden...'. Volstaat het ter beschikking stellen van een ruimte aan een bewonerscommissie, of moet dit door een (professionele) zorgpartij worden gedaan?
- 1.1: intergenerationeel wonen: zoals de regeling is opgeschreven, telt een jongere huurder uitsluitend mee op het moment dat deze niet ouder is dan 30 jaar. In de praktijk zou dat betekenen dat deze huurder moet vertrekken en plaats moet maken voor een nieuwe jongere. Onze inschatting is, dat dit in tijden van woningschaarste ongewenst en lastig uitvoerbaar is. Het advies is om uitsluitend een meetmoment te hanteren op het moment van de verhuuring.
- 1.2: deze regeling heeft betrekking op sociale huurwoningen. De praktijk wijst uit dat er ook behoefte is aan zorggeschikte woningen in het middensegment. Daar komt bij dat corporaties er in toenemende mate voor kiezen om gemengde complexen (sociale en middeldure huur) te realiseren. Het advies is om middeldure huur, in ieder geval in gemengde complexen, ook in de regeling te laten vallen.
- 2.1f: in de praktijk kan het voorkomen dat een transformatie wordt gecombineerd met onderhoudswerkzaamheden. Tellen de kosten van deze werkzaamheden ook mee bij het bepalen van de drempelbedragen?

Vestiging
Hoorn (hoofdkantoor)Maelsonstraat 12
1624 NP Hoorn
Postbus 554
1620 AN Hoorn**Vestiging**
PurmerendKometenstraat 6
1443 BA Purmerend
Postbus 554
1620 AN Hoorn088 25 20 100
info@intermaris.nl
www.intermaris.nlKvK Hoorn 36003604
BTW NL 0028 62 335 B01
IBAN NL41 INGB 0677 465 033

- 2.1h: De gemeente heeft een belangrijke rol in de woonzorgopgave voor senioren. Het heeft onze voorkeur om ook de gemeente als een van de ondertekenaars op te nemen, zodat de gemeenschappelijke verantwoordelijkheid wordt benadrukt.
- 2.1i: dit wordt in de praktijk door verschillende partijen verschillend uitgelegd en toegepast. Suggestie is om dit punt te schrappen.
- 2.2d: is de subsidie ook inzetbaar voor andere zorgspecifieke infrastructuur, bijvoorbeeld brandmeldinstallaties? Het heeft de voorkeur dit punt verder te specificeren, omdat hier in de praktijk veel onduidelijkheid over bestaat.
- 2.2e: de registratie van Wlz-indicaties wordt niet bijgehouden door corporaties, waardoor zij op dit punt afhankelijk zijn van de administratie van derden. Daarnaast is onduidelijk hoe dit gemeten moet worden: gaat het om het aantal woondagen, verhuurtermijn of het aantal woningen? Dit punt levert een grote administratieve druk op.
- 2.3: de drempelbedragen zijn relatief hoog; naar verwachting zullen er ook complexen zijn waar de transformatie minder dan € 50.000 per woning kost. Tegelijkertijd staat het subsidiebedrag niet in verhouding tot de extra investeringen die corporaties moeten doen. Per saldo kosten de aanpassingen de corporaties geld. In de huidige markt is het al lastig om een business case voor een 'regulier' complex sluitend te krijgen. Wij adviseren daarom om enerzijds de drempelbedragen te verlagen en anderzijds het subsidiebedrag te verhogen.
- 2.4: de beschikbare middelen zijn verdeeld in een 'pot' voor geclusterde woonvormen en een 'pot' voor intergenerationeel wonen. Suggestie is om na aanvraag van de subsidie gedurende het project het wisselen tussen deze twee mogelijk te maken, ofwel dit onderscheid te laten vervallen.