

Tweede Kamer, Vaste commissie voor Wonen,  
Wijken en Integratie

Churchillaan 11, 4<sup>e</sup> etage  
Postbus 2069  
3500 GB Utrecht  
Telefoon 030 276 99 85  
Fax 030 271 90 38  
cso@ouderenorganisaties.nl

Plaats en datum: Utrecht, 25 juni 2010  
Kenmerk: B 6191 Z&W/AV/HS  
Onderwerp: Implementatie regeling staatssteundossier woningcorporaties

Geachte leden van de vaste Commissie voor WWI,

Aanstaande donderdag 1 juli zult u met minister Van Middelkoop spreken over het in werking laten treden van de ministeriele regeling rond staatssteun aan woningcorporaties. De CSO heeft kennis genomen van de brief van de minister van 18 juni j.l. en is zeer bezorgd over de gevolgen voor ouderen. De CSO is het samenwerkingsverband van de ouderenorganisaties Unie KBO, PCOB, NVOG en NOOM met samen meer dan 550.000 leden. Met deze brief willen de ouderenorganisaties u deelgenoot maken van hun zorgen.

### **Verhuisbehoefte van ouderen**

Met de invoering van de regeling voor woningcorporaties, mogen de woningcorporaties nog maar 10 % van hun woningen toewijzen aan huurders met een inkomen onder de € 33.000. Een grote groep middeninkomens, 650.000 huishoudens<sup>1</sup>, komt daarmee in de problemen. Dit beleid zal zeker een groot aantal ouderen treffen, want onder oudere huishoudens (tussen de 65 en 75 jaar) blijken de middeninkomens tussen de €33.000 en € 38.000 zelfs oververtegenwoordigd.

Een groot aantal ouderen maakt op enig moment in de 3<sup>e</sup> of 4<sup>e</sup> levensfase de keuze om te verhuizen. Men wil comfortabeler, kleiner en/of gelijkvloers gaan wonen. Ook de nabijheid van voorzieningen en mantelzorgers kunnen redenen zijn voor verhuizing. De CSO vindt het belangrijk dat ouderen tijdig hun woonsituatie kunnen aanpassen, zodat ze bij eventuele beperkingen zo lang mogelijk zelfredzaam kunnen blijven.

De ouderen met een middeninkomen zullen niet meer de mogelijkheid hebben om naar een geschikte huurwoning te verhuizen. Zeker de groep ouderen met een lange woonduur in een relatief goedkope huurwoning zal terugschrikken voor de huurprijzen in de vrije sector. Daarmee stagneert de doorstroom op de woningmarkt, maar komen vooral ook ouderen zelf in de problemen, als zij zorgbehoevend worden.

Ook ouderen met een koopwoning kiezen nogal eens voor verhuizing naar een huurwoning. Zij ervaren de verantwoordelijkheid voor het onderhoud van de eigen woning met het klimmen der jaren als te belastend. Deze groep ouderen zal eveneens te

---

<sup>1</sup> Rigo, Tussen wal en schip, twee deelstudies naar de gevolgen van de 90 % norm, 2010

maken krijgen met de strengere woningtoewijzing in de sociale sector en met krapte en hoge prijzen in de vrije sector.

Complicerende factor is dat oudere echtparen met een middeninkomen terughoudend zijn om een te groot gedeelte van hun inkomen aan woonlasten te besteden. Wanneer één van de partners wegvalt, moet de woning wel betaalbaar blijven voor de overblijvende partner.

### **Tekort aan geschikte woningen**

In 2009 was 15 % van de Nederlandse bevolking 65 jaar of ouder. Volgens de bevolkingsprognose van het CBS zal het aandeel 65-plussers verder stijgen tot 26 % rond 2040.

Veel ouderen hebben de wens om zo lang mogelijk zelfstandig te blijven wonen. Dit betekent een enorme opgave om aan de toenemende vraag naar geschikte woningen te voldoen<sup>2</sup>. Woningcorporaties, overheden, projectontwikkelaars en ouderen(organisaties) zullen alles op alles moeten zetten om hierin te slagen. Er moeten veel nieuwe nultredenwoningen bebouwd worden en op grote schaal bestaande woningen aangepast worden.

De CSO zou het zeer betreuren als de nieuwe regelgeving een belemmering gaat vormen voor de bouw van betaalbare nultredenwoningen.

### **Wonen met zorg**

In de brief van de minister lezen we dat voor woonzorgcomplexen de huurgrens van € 648 niet bepalend is voor het toestaan van WSW borging. De minister geeft tevens aan dat dat alleen de onzelfstandige wooneenheden in deze complexen betreft. Voor eenheden met een zelfstandig huurcontract, zoals aanleunwoningen, gelden de regels wel.

Bij deze zelfstandige wooneenheden komt daarmee de toegankelijkheid direct in gevaar. Als inkomen de norm wordt voor woonzorgvoorzieningen in plaats van de zorgindicatie, dan beperkt dat sterk de keuzevrijheid voor ouderen. Mogelijk gevolg is dat zij moeten verhuizen uit hun vertrouwde omgeving, omdat in hun buurt of dorp de wooneenheden met zorg onder de huurgrens van €648 blijven.

De ouderenorganisaties zijn groot voorstander van het scheiden van de financiering van wonen en zorg, opdat ouderen passende zorg kunnen krijgen in een woonomgeving naar keuze. Echter met de nieuwe regelgeving zou ook dit beleid in gevaar komen. Het wordt moeilijker om betaalbare woningen met zorg te realiseren. Vernieuwende initiatieven van woningcorporaties en zorgaanbieders, waarbij wonen en zorg apart gefinancierd worden, zouden wel eens onbetaalbaar kunnen worden voor de doelgroep.

---

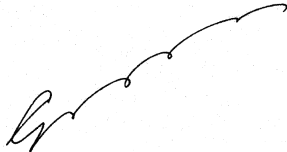
<sup>2</sup> In 2015 moeten er 406.000 voor ouderen geschikte woningen meer beschikbaar zijn dan in 2006, zo blijkt uit de beleidsbrief "Beter (t)huis in de buurt". Dat betekent een opgave van 45.000 nultredenwoningen per jaar. Van de 406.000 extra woningen gaat het om 116.000 woningen voor mensen met een zwaardere zorgvraag.

*De CSO is van mening dat nader onderzoek nodig is om de gevolgen van implementatie van de regeling staatssteun corporaties voor de woningmarkt voor ouderen en voor het wonen met zorg in beeld te brengen. Het mag niet zo zijn dat ouderen door invoering van de regeling in de problemen komen met hun zelfredzaamheid.*

*We verzoeken u daarom dringend om niet akkoord te gaan met de voorgestelde invoering van de ministeriële regeling per 1 oktober aanstaande en te pleiten voor nader onderzoek naar de gevolgen. In dat onderzoek kan ook verkend worden wat effecten zijn bij aanpassing van de regeling, zoals het hanteren van een hogere inkomensgrens of het uitzonderen van specifieke groepen, bijvoorbeeld mensen met een (potentiële) zorgbehoefte.*

We zijn graag bereid om het bovenstaande nader toe te lichten.

Hoogachtend,

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'G. van Soest', written in a cursive style.

Drs. G. van Soest,  
voorzitter