

Den Haag, 3 maart 2011

Bij brief van 16 februari 2011 heeft uw Kamer mij verzocht om een reactie op een brief van DUDOK Bouw- en Vastgoedrecht van 21 januari 2011 over de Europese beschikking staatssteun woningcorporaties en ouderenhuisvesting.

Hierbij doe ik uw Kamer de gevraagde reactie toekomen.

Kort samengevat wordt in de brief van DUDOK aangegeven dat de realisering van adequate huisvesting voor ouderen, met mogelijkheden voor zorgdiensten en -voorzieningen, de komende jaren, met name door de «vergrijzing», een belangrijke volkshuisvestelijke uitdaging zal zijn. Daarbij wordt tevens gesteld dat de benodigde zorgvoorzieningen bij ouderenhuisvesting extra kosten met zich meebrengen, welke in de maandhuur moeten worden doorberekend. Als gevolg hiervan zou de maandhuur boven de grens van (momenteel) € 652,52 komen tot waar nog WSW-borging mogelijk is. Hierdoor zouden corporaties voor de realisatie van ouderenhuisvesting (nagenoeg) zijn aangewezen op (duurdere) commerciële financiering. De huren van ouderenhuisvesting zouden hierdoor hoger worden en voor grote groepen ouderen niet meer betaalbaar zijn. Concreet vraagt DUDOK om een regeling waarbij voor ouderenhuisvesting tot € 910 maandhuur WSW-borging mogelijk blijft. Aanvullend argument van DUDOK hierbij is dat particuliere verhuurders niet actief zijn in dit segment.

Ik onderschrijf het grote en door de vergrijzing toenemende belang van het tijdig realiseren van voldoende woningen die geschikt zijn voor ouderen en mensen met een beperking.

De huidige staatssteunregels, zoals vastgelegd in de Tijdelijke regeling diensten van algemeen economisch belang toegelaten instellingen volkshuisvesting, beogen voor het huursegment boven € 652,52 een «level playing field» te creëren met particuliere verhuurders en beleggers die actief willen zijn op de woningmarkt. Juist het wegvallen van het concurrentievoordeel voor corporaties vanwege goedkope financiering door WSW-borging kan er toe leiden dat particuliere investeerders actiever zullen worden in dit marktsegment in de komende jaren. Er zal moeten worden afgewacht of en in welke mate dit ook werkelijk het geval zal zijn, maar de concurrentievoorwaarden zijn er in elk geval voor geschapen.

Het is overigens niet zomaar mogelijk om de genoemde Tijdelijke regeling zodanig aan te passen dat voor bepaalde categorieën woningen uitzonderingen op de staatssteunregels kunnen worden gemaakt. Daarvoor zou eerst een nieuwe steunaanvraag bij en een beschikking van de Europese Commissie noodzakelijk zijn.

Vooralsnog zie ik echter ook de noodzaak niet in om voor ouderenhuisvesting een uitzondering op de staatssteunregels te maken. Voor nieuwbouw van woningen die specifiek en uitsluitend voor ouderen zijn bedoeld, zijn er meerkosten vanwege de benodigde aanpassingen gericht op (toekomstige) zorgdiensten of -voorzieningen, maar daar staan ook minderkosten tegenover omdat deze woningen normaliter kleiner kunnen zijn (minder slaapkamers, iets kleinere woonkamer). Ze worden immers specifiek gebouwd voor één- en tweepersoonshuishoudens zonder kinderen.

Ten aanzien van nieuwbouw van woningen die niet uitsluitend of primair voor ouderen zijn bestemd, kan worden opgemerkt dat het «levensloopbestendig» bouwen, zoals bij het bouwen onder Woonkeur, volgens onafhankelijk onderzoek niet of maar in zeer beperkte mate tot meerkosten hoeft te leiden.

Ik zal overigens de praktijkeffecten van de staatssteunmaatregelen blijven volgen en knelpunten in de uitvoering, waar mogelijk, aanpakken.

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,
J. P. H. Donner