



Position paper t.b.v. van het rondetafelgesprek evaluatie verhuurderheffing

Inleiding

ActiZ is de branchevereniging voor zorgorganisaties die verpleging, verzorging en thuiszorg bieden. Bij onze leden wonen ouderen en chronisch zieke mensen op basis van de Wet langdurige zorg (Wlz), intramuraal. Sinds een aantal jaren huren steeds meer mensen een plek in een voormalig verzorgingshuis (scheiden van wonen en zorg), aan wie thuiszorg wordt verleend. Deze woningen behoren veelal tot het sociale segment. Een deel van deze zorgwoningen is corporatiebezit, een ander deel is in eigendom van de zorgaanbieder en wordt particulier verhuurd. Op beide is de verhuurderheffing van toepassing.

De doelgroep

De ouderen die huren bij een zorgorganisatie hebben geen indicatie met verblijf in de Wet langdurige zorg. Het zijn veelal mensen die binnenkomen bij een leeftijd van 80+ en die zijn aangewezen op alleen AOW, eventueel aangevuld met een klein pensioen. De huur ligt rond de € 500,- euro per maand, waarvan circa de helft wordt gecompenseerd met huurtoeslag. In veel gevallen is sprake van een zwak sociaal netwerk en eenzaamheid.

Zorgwoningen

Mensen wonen niet voor niets in een zorgcomplex. Zelfstandig thuis wonen, zoals ze gewend waren, lukt in de meeste gevallen niet meer. Zij hebben een aangepaste woning nodig en hebben behoefte aan ruimte voor ontmoeting, aan verzorgde maaltijden en aan zorg nabij. Deze doelgroep heeft gemiddeld een (zeer) laag inkomen en weinig vrije bestedingsruimte. Huren zijn dus laag vanwege de betaalbaarheid.

Tegelijkertijd moeten deze woningen wel aan een aantal voorwaarden voldoen, om geschikt te zijn voor deze doelgroep. Het gaat om de aanwezigheid van bijvoorbeeld personenalarmering, maatregelen voor brandveiligheid, brede gangen en deuren voor rolstoelgebruikers, een doucheruimte waarin hulp kan worden geboden en ruimte voor gebruik van hulpmiddelen voor de zorgverlening zoals tilliften, douchebrancards etc.

Betaalbaarheid en investeringen

De verhuurderheffing vergroot de druk op de betaalbaarheid van zorgwoningen voor deze doelgroep. De huren verhogen is *onwenselijk*, omdat de woningen dan onbereikbaar worden voor de doelgroep ouderen/chronisch zieken met een laag inkomen. Bovendien is het verhogen van de huren in veel gevallen ook *onmogelijk*, omdat de hoogte van de huur is begrensd met het woning waarderingstelsel. Dat betekent dat het afdragen van verhuurderheffing ten koste moet gaan van investeringen in kwalitatief goede ouderenhuisvesting voor de toekomst. Denk daarbij aan:

- Investeren in nieuwe woon-zorg concepten, waarin rekening wordt gehouden met (brand-)veiligheid, (rolstoel-)toegankelijkheid en ontmoeting;
- Kwalitatief goede gebouwen voor wonen én werken;
- Investeren in verduurzaming, materiaalgebruik/energie, gezondheid;
- Goed onderhoud ter voorkoming van verloedering en hoge vervangingsinvesteringen in de toekomst

Verhuurderheffing in de toekomst

De uitdaging om voldoende goede betaalbare ouderenhuisvesting te realiseren is zonder verhuurderheffing al groot genoeg. Er moet investeringsruimte gevonden worden om de nodige voorzieningen te treffen die langer thuis wonen stimuleren. ActiZ vindt dat verhuurders die investeren in zorgwoningen en wonen voor ouderen, vrijgesteld zouden moeten zijn van de verhuurderheffing. Met deze investeringen wordt tegemoet gekomen aan de kabinetsdoelen 'scheiden van wonen en zorg' en 'langer zelfstandig wonen'. Dat moet worden beloofd, niet worden belast.