

Column: Passend toewijzen staat in de weg aan ontwikkelen van zorgvastgoed door corporaties

06-04-2016 10:49

In zijn onlangs verschenen rapport 'Van tehuis naar thuis' stelt het 'Aanjaagteam Langer zelfstandig wonen' onder aanvoering van de Haagse oud-wethouder voor Stadsontwikkeling en Volkshuisvesting Marnix Norder dat er voldoende geschikte woningen moeten komen voor mensen met een lichte zorgvraag. Bovendien moet voor veel gebouwen van zorginstellingen een nieuwe functie worden gevonden.

Volgens het Aanjaagteam is dit vooral een taak voor woningcorporaties. De (her-)ontwikkeling is nu eenmaal niet de *corebusiness* van zorginstellingen. Ofschoon zorginstellingen, volgens een recent artikel op woningmarktNL, weer in vastgoed zouden durven te investeren, is dit van het Aanjaagteam op zich geen gekke gedachte.

Geen verlies

Het Aanjaagteam ziet, als het gaat om herontwikkeling, een belemmering in de waardering van het zorgvastgoed. De boekwaarde is hoger dan de marktwaarde, als daarop geen verlies wordt genomen zal niemand deze gebouwen willen overnemen.

Aftoppingsgrens

Wat het Aanjaagteam niet noemt, maar wat naar mijn mening evenzogoed in de weg staat aan ontwikkeling van zorgwoningen door corporaties, is het 'passend toewijzen'. Sinds 1 januari van dit jaar mogen woningcorporaties aan huishoudens met een inkomen onder de huurtoeslaggrens alleen nog een woning toewijzen met een kale huur die onder de aftoppingsgrens ligt. Dit geldt ook bij huisvesting van mensen met een zorgindicatie. Bij een jaarinkomen tot € 30.000 bruto bedraagt de maximale huur rond de €600 per maand.

Duurder

Nu al verlagen corporaties soms de huur om woningen aan de laagste inkomens te kunnen toewijzen. Aangenomen mag worden dat voor zorg aangepaste woningen duurder zijn dan 'normale' woningen. Om deze woningen passend toe te wijzen zal de huur dus verder moeten worden verlaagd. Dat betekent dat corporaties de exploitatie van zorgwoningen en zorgcomplexen (nog) minder gemakkelijk rond krijgen.

Toch iets om over na te denken, door het Aanjaagteam of tijdens de [Dag van het Zorgvastgoed](#).

Een column van Per van der Kooi, advocaat bij [De Clercq Advocaten](#), Team Woningcorporaties.