

Vergaderjaar 2001–2002

27 445

Evaluatie Huursubsidiewet

Nr. 2

BRIEF VAN DE STAATSSECRETARIS VAN VOLKSHUISVESTING, RUIMTELIJKE ORDENING EN MILIEUBEHEER

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 23 mei 2002

Hierbij bied ik u aan de evaluatie van onzelfstandige woonruimten in de Huursubsidiewet.¹

In deze evaluatie wordt een beeld geschetst van de werking van de Huursubsidiewet voor onzelfstandige woonruimten. In afwijking van de algemene regel dat huursubsidie alleen mogelijk is voor huurders van zelfstandige woningen, biedt de Huursubsidiewet namelijk tevens aan huurders van bijzondere categorieën onzelfstandige woonruimten de mogelijkheid om in aanmerking te komen voor huursubsidie. De woongebouwen waarin de desbetreffende onzelfstandige woonruimten zijn gelegen, moeten daartoe door mij zijn aangewezen.

Het gaat specifiek om de volgende categorieën woongebouwen met onzelfstandige woonruimten:

- woongebouwen bestemd voor begeleid wonen door mensen, die om zelfstandig te kunnen wonen in meer of mindere mate zorg of begeleiding behoeven;
- woongebouwen bestemd voor groepswonen door ouderen;
- woongebouwen die reeds onder het regime van de Wet individuele huursubsidie waren aangewezen. Voor het grootste deel betreft dit woongebouwen ten behoeve van studentenhuisvesting. Het gaat om de continuering van eerdere aanwijzingen van voor de inwerkingtreding van de Huursubsidiewet (per 1 juli 1997); nieuwe aanwijzingen in deze categorie zijn niet mogelijk.

In de evaluatie ligt de nadruk op de uitwerking in de praktijk van de regelgeving op het gebied van *de aanwijzing* van woongebouwen en daarmee dus op de eerste twee hiervoor genoemde categorieën. Met name is nagegaan of de criteria die bij de aanwijzing gelden, geen onnodige belemmeringen opleveren om op zich positief te beoordelen initiatieven onder de werking van de Huursubsidiewet te brengen.

¹ Ter inzage gelegd bij het Centraal Informatiepunt Tweede Kamer.

Daarnaast wordt kort ingegaan op de werking van de huidige Huursubsidiewet voor de categorie onzelfstandige woonruimten die al voor de inwerkingtreding van deze wet waren aangewezen. Aanleiding tot de evaluatie zijn signalen uit de uitvoeringspraktijk, dat sommige van de regels en voorwaarden bij aanwijzing van woongebouwen niet goed aansluiten op de praktijk van het begeleid wonen. Ook vanuit uw Kamer zijn dergelijke signalen onder mijn aandacht gebracht.

Ik memoreer in dit verband de motie van het kamerlid Van Gent c.s. gedateerd 19 maart 2001¹, waarin mij wordt verzocht de eis van kleinschaligheid bij de aanwijzing van woongebouwen voor begeleid wonen te schrappen. Zoals ik heb toegezegd², heb ik de uitvoering van deze motie betrokken bij de evaluatie. In het vervolg van deze brief zal ik hierop nader ingaan.

Daarnaast is al enige tijd, mede gestimuleerd door de overheid, een aantal vernieuwende ontwikkelingen op het gebied van woonzorgcombinaties gaande, die aanleiding geven tot een heroverweging van de regelgeving ter zake. Om bij deze heroverweging adequaat in te kunnen spelen op de toekomst, biedt de evaluatie ook een kleine doorkijk naar de te verwachten ontwikkelingen op het gebied van zowel begeleid wonen als groepswonen door ouderen in onzelfstandige woonruimten in de komende paar jaren.

Waar sprake is van onnodig belemmerende regelgeving of knelpunten in de uitvoering, wil ik daarvoor op zo kort mogelijke termijn oplossingen realiseren. In deze brief beschrijf ik welke maatregelen ik daarbij voor ogen heb. De daarvoor benodigde wijzigingen in de regelgeving kunnen grotendeels al per 1 juli aanstaande inwerking treden.

Allereerst ga ik evenwel in op enkele meer algemene constatering uit de evaluatie.

Conclusies op hoofdlijnen

Sinds de inwerkingtreding van de Huursubsidiewet op 1 juli 1997 zijn in totaal 94 woongebouwen aangewezen, alle bestemd voor begeleid wonen.

De aangewezen woongebouwen omvatten 741 afzonderlijke onzelfstandige woonruimten, dus het gemiddeld aantal woonruimte per gebouw bedraagt 8. Bij voorkeur blijken er dus zeer kleinschalige projecten te worden gerealiseerd; ruim 25% van de aangewezen woongebouwen omvat slechts 4 woonruimten. Woongebouwen met meer dan 20 woonruimten vormen een uitzondering (2%).

In deze begeleid wonenprojecten zijn hoofdzakelijk mensen gehuisvest zonder (ernstige) fysieke beperkingen, vooral verstandelijk gehandicapten en (ex) psychiatrische patiënten.

Het daadwerkelijk huursubsidiegebruik is beperkt; nog geen 40% van de huurders van aangewezen woonruimten ontving in het subsidiejaar 2000–2001 huursubsidie.

In de evaluatie wordt geconcludeerd dat begeleid wonenprojecten met onzelfstandige woonruimten een nuttige functie vervullen als tussenvorm tussen het wonen in een instelling, waar huisvesting en zorg als één pakket (via de AWBZ) worden geleverd en het geheel zelfstandig wonen met zorg op maat naar eigen keuze. Soms woont men tijdelijk in een van deze woonruimten, als opstap naar verdere c.q. volledige zelfstandigheid. Maar er zijn ook mensen die permanent blijven wonen in een geclusterde woonvorm waar zorg of begeleiding aan de bewoners wordt geleverd. Wel constateert de evaluatie een bij veel doelgroepen bestaande voorkeur voor begeleid wonen in *zelfstandige* woonruimten, met eigen keuken en

¹ TK vergaderjaar 2001–2002, 27 559, nr. 16.

² TK, vergaderjaar 2001–2002, 27 559, nr. 25 en d.d. brief d.d. 28 augustus 2001, nr. IBS 2001061691, gericht aan Vaste Commissie.

sanitair en daarnaast een of meer gemeenschappelijke ruimten. Vanwege de kosten is dit echter vaak niet haalbaar. Er zijn echter ook situaties waarin bewust de voorkeur wordt gegeven aan onzelfstandige woonruimten, bijvoorbeeld omdat zo het best het wonen in gezinsverband kan worden nagebootst of omdat de bewoners niet zelfstandig gebruik kunnen maken van keuken en/of sanitair.

Vanwege de contractuele en financiële scheiding tussen huurovereenkomst en zorgovereenkomst passen de begeleid wonenprojecten goed in het rijksbeleid dat de scheiding van wonen en zorg voorstaat. Ik constateer echter wel dat deze scheiding in materiële zin niet (volledig) wordt gerealiseerd. De zorg blijft onverbrekkelijk verbonden met de woonvorm. In dit opzicht, en ook qua vormgeving, verschillen de begeleid wonenprojecten zoals die worden aangewezen in het kader van de Huursubsidiewet niet of nauwelijks van de kleinschalige dependances van zorginstellingen in de wijk, zoals die in toenemende mate worden gerealiseerd. Wat de voordelen en nadelen zijn van het financieel scheiden van wonen en zorg in dit soort woonvormen zal per geval verschillen. Ik ben voornemens om in samenwerking met mijn ambtgenoot van Volksgezondheid, Welzijn en Sport (VWS) nader onderzoek te laten uitvoeren naar de aard en omvang van de behoefte aan deze op veel punten vergelijkbare woonvormen in het tussengebied tussen intramuraal verblijf en (extramuraal) zelfstandig wonen met zorg op maat. Aan de hand van de resultaten daarvan kan in gezamenlijk overleg worden gezien of de vigerende regelgeving van beide departementen voldoende is toegesneden op de woonvormen in dit «tussengebied» dan wel dat het wenselijk is om hiervoor specifieke instrumentarium in het leven te roepen.

Wat betreft de woongebouwen bestemd voor groepswonen door ouderen kan ik kort zijn: hiervoor zijn geen verzoeken voor aanwijzing ingediend. Het gaat hier om ouderen die om sociale redenen en dus niet vanwege behoefte aan zorg, bijeen gaan wonen in onzelfstandige woonruimte. Voor het totale woongebouw moeten de bewoners tezamen een collectief huurcontract afsluiten.

Uit andere bronnen is evenmin naar voren gekomen dat aan dit soort huisvesting behoefte zou bestaan. Ouderen blijken te kiezen voor een zelfstandige woning, of dat nu hun «eigen» woning is waar zorg aan huis wordt geleverd, of in een woning in een cluster van zelfstandige woningen rondom een aantal gemeenschappelijke voorzieningen. Deze woningen behoeven niet te worden aangewezen om onder de Huursubsidiewet te vallen.

Uit oogpunt van behoud van keuzevrijheid wil ik de mogelijkheid tot aanwijzing van woongebouwen bestemd voor groepswonen door ouderen behouden, ook al blijkt daar momenteel geen behoefte aan te zijn. Deze mogelijkheid tot aanwijzing zal blijven bestaan naast de mogelijkheid tot aanwijzing van begeleid wonenprojecten voor ouderen met behoefte aan zorg of begeleiding (bijvoorbeeld mensen met een psychogeriatrische aandoening).

Bij de derde categorie onzelfstandige woonruimten waarvoor huursubsidie mogelijk is, namelijk de categorie die al vóór de inwerkingtreding van de Huursubsidiewet was aangewezen op grond van de destijds geldende regels, kunnen zoals eerder aangegeven geen nieuwe aanwijzingen plaatsvinden. Het gaat in totaal om 38 300 wooneenheden, grotendeels bestemd voor studenten en om 157 woningen bestemd voor groepswonen.

Ook hier is het huursubsidiegebruik gering, namelijk ca. 18%. De omstandigheid dat de betrokken woongebouwen alle tot stand zijn gekomen met

financiële rijkssteun, hetgeen tot relatief wat lagere huren zal hebben geleid, speelt mogelijk een rol bij het beperkte huursubsidiegebruik. Over mijn visie op de mogelijke oplossingen voor de knelpunten rond de huisvesting van studenten en de rol die huursubsidie daarbij zou kunnen spelen zal ik u binnenkort separaat informeren in het kader van u toegezegde¹ informatie over de uitkomsten van de pilot in de gemeente Utrecht

Knelpunten en oplossingen

In de evaluatie is een aantal knelpunten geïnventariseerd die zich in het kader van de aanwijzingen van woongebouwen voor begeleid wonen min of meer frequent voordoen. In het hierna volgende ga ik nader op deze knelpunten in. Daar waar een knelpunt mijns inziens leidt tot onnodige belemmeringen bij het tot stand komen van begeleid wonenprojecten, schets ik langs welke weg ik een oplossing daarvoor wil realiseren.

Minimum aantal woonruimten per begeleid wonenproject

Om voor aanwijzing in aanmerking te komen mag een woongebouw bestemd voor begeleid wonen niet minder dan vier afzonderlijke woonruimten omvatten.

Met de afbakening van de projectgrootte op minimaal 4 privé-ruimten werd indertijd gekozen voor de wat grotere projecten; heel kleine projecten in normale eengezinswoningen worden hiermee uitgesloten. Daarbij werd ervan uitgegaan dat bij het huisvesten van de doelgroep in woningen/appartementen, met de gecumuleerde inkomens van de bewoners in de huur van de totale woning kan worden voorzien. Voorts werd de administratieve last die is gemoeid met de aanwijzing van dergelijke kleine projecten meegewogen, evenals het risico van fraude: bij twee bewoners per project werd de kans relatief groot geacht dat feitelijk sprake is van samenwonen.

Uit de evaluatie blijkt evenwel dat steeds vaker gekozen wordt voor zeer kleinschalige woonvormen. Zoals eerder in deze brief aangehaald, omvat zelfs een kwart van de aangewezen woongebouwen voor begeleid wonen het minimum aantal van 4 onzelfstandige woonruimten. Daarnaast blijkt bij de afwijzingen van begeleid wonenprojecten de meest voorkomende reden een te gering aantal woonruimten te zijn. Juist huisvesting in «gewone» woningen blijkt in de praktijk een goede en relatief goedkope manier om huisvesting voor doelgroepen van begeleid wonen tot stand te brengen. Huursubsidie is dan – juist bij zeer kleine groepen – vaak van belang om de betaalbaarheid te garanderen.

Gegeven de klaarblijkelijke behoefte in het veld ben ik voornemens de eis van een minimum aantal woonruimten te laten vallen, zodat ook woongebouwen met 2 of 3 onzelfstandige woonruimten aangewezen kunnen worden. Het risico van fraude hierbij acht ik voldoende beperkt doordat immers sprake moet zijn van afzonderlijke huurcontracten voor de verschillende woonruimten, verhuurd door/namens een eigenaar die een niet-winstbeogende rechtspersoon is en gelegen binnen een woongebouw dat bestemd is voor begeleid wonen.

Maximaal aantal woonruimten per begeleid wonenproject

Voor de aanwijzing van een woongebouw is vereist dat sprake is van een kleinschalig project, met niet meer dan 25 woonruimten. Dit houdt verband met het uitgangspunt dat het begeleid wonen moet zijn gericht op integratie en acceptatie van de bewoners in de nabije omgeving. Ook is hiermee een onderscheid gemaakt tussen deze vormen van begeleid zelfstandig wonen en het verblijf in intramurale instellingen.

¹ Algemeen Overleg d.d. 13 september, TK vergaderjaar 2001–2002, 28 000 XI, nr. 3.

Uw Kamer heeft mij ter gelegenheid van de behandeling van de Nota Mensen, wensen, wonen in het voorjaar van 2001 bij motie van Kamerlid Van Gent c.s. gevraagd om voor deze woonvormen de eis van kleinschaligheid te schrappen (zie eerder in deze brief).

In de uitvoeringspraktijk lijkt de eis van maximaal 25 woonruimten niet tot substantiële knelpunten te leiden; de tendens is juist een steeds verder gaande kleinschaligheid. Projecten met meer dan 20 woonruimten zijn zeldzaam en slechts 3 projecten zijn tot dusver geweigerd mede in verband met overschrijding van het maximum aantal woonruimten. Anderzijds zijn er geluiden in het veld dat vanuit het oogpunt van efficiënte zorgverlening soms overwogen wordt wat grotere clusters van woonruimten te realiseren. Ook doet zich soms de mogelijkheid voor om een bestaand pand, zoals een oud ziekenhuis, om te bouwen ten behoeve van begeleid wonen, waarin dan meer dan 25 woonruimten kunnen komen.

Verder blijkt uit de evaluatie dat, hoewel bij verreweg de meeste begeleid wonenprojecten integratie in de buurt een belangrijk uitgangspunt is, voor sommige doelgroepen integratie veel minder een issue is. Te denken valt hierbij aan mensen met een voortschrijdende dementie en mensen die zeer onaangepast gedrag vertonen.

Gezien Uw verzoek aan mij in de motie Van Gent c.s. en gelet op de hiervoor vermelde overwegingen zal ik met ingang van 1 juli 2002 de eis van kleinschaligheid uit het Huursubsidiebesluit schrappen. Ik ga er daarbij vanuit dat de in de praktijk geconstateerde toenemende behoefte aan kleinschalige woonvormen zal waarborgen, dat grote woongebouwen voor begeleid wonen eerder uitzondering dan regel blijven. De initiatiefnemers van begeleid wonenprojecten zal ik wijzen op de wenselijkheid om de integratie en acceptatie van de bewoners in de buurt te bevorderen, in elk geval voor zover de aard van de beperkingen van de doelgroep deze integratie mogelijk maakt.

Ik neem mij wel voor de ontwikkelingen op dit gebied te blijven monitoren en ingeval van een ongewenste toename van grootschalige projecten nadere maatregelen te treffen.

Eisen ten aanzien van bouwkundige vormgeving van het woongebouw

Aan indeling van de aan te wijzen woning of het woongebouw worden de volgende eisen gesteld:

- a) Alle bewoners beschikken minimaal over 1 privé-ruimte (slaapkamer, woonslaapkamer etc).
- b) De toe te rekenen gemeenschappelijke ruimte is niet groter dan de privé-ruimten tezamen.
- c) De privé-ruimten moeten aanvaardbaar zijn verdeeld over de bewoners.

De onder a. en c. bedoelde eisen geven blijkens de evaluatie geen aanleiding tot knelpunten. De onder a. genoemde eis acht ik van belang omdat het bij het verlenen van huursubsidie altijd dient te gaan om huur en verhuur *van woonruimte*. Oneigenlijk gebruik van huursubsidie als kostenvergoeding voor de prijs van logiesvoorzieningen (slaapzalen) dient vermeden te worden.

De onder c. bedoelde eis betreft een situatie die zich in de praktijk niet blijkt voor te doen. De tendens naar meer privé-ruimten zal naar mijn inschatting eerder leiden tot het realiseren van zelfstandige in plaats van onzelfstandige woonruimten, dan dat sprake zal zijn van excessief veel privé-ruimten binnen één onzelfstandige woonruimten. Ik ben dan ook voornemens deze laatste – in feite overbodige – eis te schrappen.

De hiervoor onder b. genoemde voorwaarde leidt blijkens de evaluatie wel tot knelpunten.

Het doel van deze voorwaarde was een beperking van de zorgruimten in het woongebouw. Zoals in de evaluatie wordt uiteengezet, heeft een verhoudingsgewijs grote oppervlakte van de gemeenschappelijke ruimten ten opzichte van de privé-ruimten tezamen echter geenszins te wijzen op een overheersende rol voor de zorg ten opzichte van het zelfstandig wonen.

Meestal is de verhouding tussen gemeenschappelijke en privé-ruimten afhankelijk van de aard en ernst van de (lichamelijke) beperkingen dan wel van een per doelgroep variërende grotere of kleinere behoefte aan gemeenschappelijke activiteiten. Hierbij zij aangetekend, dat uitsluitend voor zorg bedoelde ruimten, zoals de kamer van een slaapwacht of bijvoorbeeld een therapieruimte, bij het vaststellen van de rekenhuur en daarmee van de hoogte van de huursubsidiebijdrage, buiten beschouwing blijven.

Gezien het vorenstaande zal ik vanaf 1 juli 2002 geen eisen meer stellen aan de verhouding tussen de oppervlakten van de gemeenschappelijke en de privé-ruimten.

Gescheiden huur- en zorgcontract

Met de huurders van de onzelfstandige woonruimten in een aan te wijzen begeleid wonenproject dienen afzonderlijke contracten te worden afgesloten voor de huur respectievelijk voor de zorgverlening.

In de uitvoeringspraktijk brengt dit met zich mee, dat de aanwijzing kan worden geweigerd als in het huurcontract een directe relatie met de zorgverlening wordt gelegd.

Dit blijkt aanleiding te kunnen geven tot knelpunten, als ter waarborging van de continuïteit in de zorgverlening wel een clause in het huurcontract is opgenomen over de beëindiging van de huur ingeval van beëindiging van de zorg.

Allereerst merk ik op, dat ik ten principale vasthoudt aan de handhaving van de huurbeschermingsbepalingen in het Burgerlijk Wetboek, ook voor de huurders van begeleid wonenprojecten. Anderzijds is het ook mijn bedoeling om de mogelijkheid van huursubsidie voor onzelfstandige woonruimten in begeleid wonenprojecten alleen te bieden aan diegenen, die daadwerkelijk vanwege behoefte aan zorg of begeleiding op een dergelijke woonvorm zijn aangewezen.

Bovendien dient de scheiding van wonen en zorg in deze woonvormen gewaarborgd te blijven.

Ik zal dan ook de eis van gescheiden huur- en zorgcontracten handhaven. Anderzijds zal bij de uitvoering van deze regelgeving geen weigering van een aanwijzingsverzoek meer plaatsvinden, indien het huurcontract een clause bevat over beëindiging van de huur ingeval de zorgverlening stopt. De toetsing van de rechtmatigheid van zo'n clause blijft daarmee aan de rechter. Jurisprudentie wijst erop dat een beroep op een clause zoals hier bedoeld vanuit een oogpunt van redelijkheid en billijkheid in bepaalde gevallen wel door de rechter kan worden gehonoreerd. Het gaat dan om bijzondere huurovereenkomsten waarbij ook andere elementen dan verhuur van woonruimte een rol spelen.

Aanwijzingsprocedure

Veel aanvragers ervaren het als een knelpunt, dat pas na de bouw of verbouw van een woongebouw ten behoeve van begeleid wonen een verzoek om aanwijzing in het kader van de Huursubsidiewet in behandeling kan worden genomen. Hierdoor hebben zij in de planfase van een

project geen zekerheid over de vraag of de toekomstige huurders een beroep zullen kunnen doen op de huursubsidieregeling. Dit kan leiden tot onzekerheid over de financiële haalbaarheid van het project.

Aanwijzing van een woongebouw voor begeleid wonen voordat het gebouw feitelijk tot stand is gekomen, acht ik niet wenselijk. Tijdens de bouw kunnen zich tal van wijzigingen in de bestemming of indeling van het gebouw voordoen, waardoor het project na de totstandkoming daarvan niet meer voldoet aan de voorwaarden voor aanwijzing. Controle daarop na gereedkomen van de (ver)bouw zou tot een ongewenste toename van de uitvoeringslasten leiden.

Bovendien meen ik door de in deze brief beschreven aanpassingen van de aanwijzingsvoorwaarden, deze voorwaarden voldoende helder zijn om de potentiële aanvrager in staat te stellen vooraf adequaat in te schatten of een voorgenomen project voor aanwijzing in aanmerking zal komen. Ingeval van vragen op dit punt bestaat de mogelijkheid om daarover overleg te plegen met de desbetreffende afdeling van dit departement.

Overige knelpunten

In de evaluatie komen – naast de hiervoor behandelde punten – nog drie andere knelpunten naar voren, die niet specifiek te maken hebben met de criteria of procedure van de aanwijzing van begeleid wonenprojecten, maar die zich wel juist bij dit soort woonvormen kunnen voordoen. In het hierna volgende zal ik kort op deze punten ingaan.

Ik merk hierbij op dat zeker de twee eerstgenoemde punten betrekking hebben op het al eerder in deze brief aangehaalde tussengebied tussen enerzijds (zo) zelfstandig (mogelijk) wonen, eventueel met daarbij zorg en begeleiding, en anderzijds de situatie, waarin de behoefte aan zorg of begeleiding voorop staat en het daarmee samenhangende verblijf eigenlijk een afgeleide daarvan is.

Ik zal de hieronder genoemde punten dan ook betrekken bij het overleg dat ik voornemens ben te voeren met de Staatssecretaris van VWS over afstemming van regelgeving van beider departementen voor dergelijke woonvormen.

Tijdelijke bewoning

Volgens de algemeen geldende bepalingen van de Huursubsidiewet is geen huursubsidie mogelijk als de huurovereenkomst een gebruik betreft, dat naar zijn aard van korte duur is.

Om deze reden kunnen woongebouwen die zijn bedoeld voor kortdurende (nood)opvang van mensen die begeleiding of zorg behoeven, ook niet worden aangewezen als begeleid wonenproject in het kader van deze wet. Hiermee wordt aangesloten bij het begrip huur en verhuur van woonruimte, zoals dat eveneens in de Huurprijzenwet woonruimte en in het Burgerlijk Wetboek wordt toegepast.

Ik acht het ongewenst de werking van de Huursubsidiewet in dit opzicht op te rekken tot gevallen waarin feitelijk geen sprake is van een huurovereenkomst. De afbakening tussen het beleidsterrein van het wonen en dat van zorg en welzijn zou daardoor onaanvaardbaar vervagen. Bovendien leent het instrument huursubsidie zich niet voor vergoeding van de kosten van dit soort opvang, die meestal aanzienlijk meer omvatten dan alleen verblijf, bijvoorbeeld ook inrichting, verzorging, maaltijden etc.

Projecten voor minderjarigen

Om voor huursubsidie in aanmerking te komen, dient de huurder meerderjarig te zijn. Om die reden is het niet zinvol om begeleid wonen-

projecten die uitsluitend zijn bedoeld voor minderjarige bewoners, als begeleid wonenproject aan te wijzen.

Het karakter van huursubsidie als inkomensafhankelijk instrument om zelfstandig wonen betaalbaar te maken, verhoudt zich niet met het verstrekken van financiële steun aan minderjarigen, die vanwege hun leeftijd niet geacht worden zelfstandig te wonen en voor wie de ouders – ook in financiële zin – zorgplichtig zijn. Hiermee sluit de Huursubsidiewet aan bij de criteria in de sociale zekerheid, zoals in de Algemene Bijstandswet.

In dit verband verwijst ik u tevens naar de brief die ik onlangs aan Uw Kamer heb gestuurd over het begeleid wonenproject voor zes gehandicapte kinderen «US Dream» in Leeuwarden. Overigens betrof dat project zelfstandige woonruimten.

Vaststelling redelijke huurprijs onzelfstandige woonruimten

In sommige gevallen blijkt na de aanwijzing van een woongebouw, dat voor het verstrekken van huursubsidie het woningwaarderingstelsel voor onzelfstandige woonruimten als een knelpunt wordt ervaren.

Een huurder van een aangewezen onzelfstandige woonruimte moet namelijk bij zijn aanvraag om huursubsidie een verklaring van de voorzitter van de Huurcommissie voegen over de redelijkheid van de huurprijs (de zogeheten «brengplicht»). Het vaststellen van de (ten hoogste) redelijke huurprijs gebeurt aan de hand van het woningwaarderingstelsel, dat voor onzelfstandige woonruimten geen extra punten toekent aan voorzieningen aan de woonruimte in verband met een handicap van de bewoner. Zoals in de evaluatie hierover wordt toegelicht, wordt dit element in het stelsel overigens deels gecompenseerd doordat een ruimere maatvoering van de woonruimte in verband met de handicap in het woningwaarderingstelsel voor onzelfstandige woonruimte juist extra meetelt.

Ik stel mij voor om in de beraadslagingen met de Commissie Huurbeleid over een nieuw stelsel voor de waardering van woonruimten, ook de waardering van onzelfstandige woonruimten aan de orde te stellen, onder andere voor wat betreft de waardering van het voorzieningenniveau van dergelijke woonruimten.

Effecten voor de toekomst

De in deze brief vermelde, voorgenomen aanpassingen van de aanwijzingsprocedure zullen naar verwachting leiden tot een lichte toename van het aantal aanwijzingen van woongebouwen. Vooral het loslaten van het minimum aantal woonruimten per project zal waarschijnlijk een zekere groei tot gevolg hebben, in elk geval wat betreft de eerder om die reden afgewezen projecten.

Een grove schatting van het toekomstige budgettaire beslag van huursubsidie voor onzelfstandige woonruimten voor begeleid wonen bedraagt ca. € 300 000 tot € 1 ml per jaar structureel. Dit extra budgettaire beslag voor de komende jaren wordt meegenomen met de begrotingsvoorbereiding voor 2003.

Hierbij is rekening gehouden met een gematigde groei van het aantal aangewezen woonruimten, met de omstandigheid dat de gemiddelde huurprijs in kleinere woongebouwen (< 4 woonruimten) relatief hoger kan zijn, maar ook met het relatief beperkte huursubsidiegebruik in dit soort woonruimten.

In hoeverre ook los van deze groei ten gevolge van gewijzigd beleid het aantal begeleid wonenprojecten zal toenemen, is moeilijk in te schatten. De evaluatie geeft hierover geen uitsluitsel. Deels speelt hierbij de relatie

met de gedeconcentreerde instellingen in de wijk een rol: het is niet bekend bij hoeveel van dit soort initiatieven tot deconcentratie gekozen zal worden voor het scheiden van wonen en zorg. Daarnaast is de in de evaluatie bij diverse doelgroepen geconstateerde voorkeur voor begeleid wonen in geclusterde *zelfstandige* woningen relevant. Deze zelfstandige woningen behoeven immers niet eerst te worden aangewezen, alvorens huurders huursubsidie kunnen aanvragen.

De Staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer,
J. W. Remkes