

Vergaderjaar 2013–2014

32 847

Integrale visie op de woningmarkt

Nr. 100

BRIEF VAN DE MINISTER VOOR WONEN EN RIJKSDIENST

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 7 november 2013

Tijdens het algemeen overleg Ouderenhuisvesting met de algemene commissie voor Wonen en Rijksdienst en de vaste commissie voor Volksgezondheid, Welzijn en Sport op 3 oktober jl. (Kamerstuk 32 847, nr. 93) zijn enkele meer juridische zaken aan de orde gekomen, waarop ik heb toegezegd schriftelijk terug te komen. Deze toezegging doe ik met deze brief af. Ingegaan wordt op:

- de woonruimteverdeling van zorgwoningen;
- de geldigheid van (zorg)indicaties;
- het conflicteren van huurrecht voor woon- en bedrijfsruimte bij onderverhuur van eenheden in verzorgingshuizen.

Woonruimteverdeling zorgwoningen

Op het algemeen overleg is door uw Kamer de kwestie aan de orde gesteld van de transparantie in de woonruimteverdeling van zorgwoningen. Door de heer Paulus Jansen (SP) is betoogd dat mensen die een aangepaste woning behoeven vaak niet terecht kunnen in andere gemeenten en dat de toewijzing van dat soort woningen voor het grootste deel ondershands geschiedt. Hij vraagt hoe het geregeld is.

Vooropgesteld dient te worden dat het bij woonruimteverdeling gaat om de verdeling van schaarste. Voorrang geven aan de ene groep gaat ten koste van de kansen van andere groepen. Ten aanzien van de toegankelijkheid van de woningvoorraad in gemeenten worden in de Huisvestingswet kaders gesteld. De precieze invulling daarvan loopt lokaal en regionaal uiteen al naar gelang de situatie op de woningmarkt en het gevoerde beleid. Als het om «wonen met zorg» gaat, doet zich altijd een spanning voor tussen enerzijds de gewenste transparantie vanuit het wonen en anderzijds de noodzaak tot maatwerk op het gebied van de zorg. Wie er in aanmerking komen voor woningen is voor het wonen te bepalen met meer objectieve maatstaven, zoals de inschrijfduur, vanuit de zorg tellen ook «nood» en zorgbehoefte.

In de praktijk worden in gemeenten wat betreft wonen met zorg verschillende systemen en werkwijzen gehanteerd, vaak gedifferentieerd naar zorgwaarde en soort (zorg)woningen. Labelen, opties en zoekprofielen zijn voorbeelden van in dit kader gehanteerde systemen. In sommige gemeenten zijn specifieke zorgwoningen (vooral die van zorgaanbieders) afgezonderd van de reguliere woonruimteverdeling, in andere gemeenten zitten deze woningen geheel of deels in het reguliere systeem. Transparantie van het aanbod vooraf verdient de voorkeur, maar van een verplichting hiertoe is geen sprake.

In het wetsvoorstel voor de vernieuwing van de vigerende Huisvestingswet, dat al voor behandeling bij de Tweede Kamer ligt¹, is de mogelijkheid opgenomen om een deel van de woningvoorraad te bestemmen voor lokaal maatwerk, waaronder die ten aanzien van woningen voor zorg en ouderen. Hiermee wordt aangesloten bij de momenteel heersende praktijk op het gebied van de woonruimteverdeling.

Geldigheid (zorg)indicaties

Tijdens het algemeen overleg is de algemene geldigheid en erkenning van (zorg)indicaties aan de orde gesteld. De heer Paulus Jansen (SP) heeft gevraagd of het klopt dat gemeenten indicaties die in andere gemeenten zijn afgegeven niet accepteren. Namens de staatssecretaris van Volksgezondheid, Welzijn en Sport laat ik u weten, dat als het gaat om indicaties die afgegeven zijn door CIZ deze een landelijke geldigheid hebben. De hiermee verbonden AWBZ-zorg wordt niet door de gemeenten bekostigd en geregeld, maar ingekocht door het zorgkantoor en geleverd door bijvoorbeeld de thuiszorg. Door gemeenten wordt in het kader van de Wmo ook ondersteuning geboden aan hun inwoners. Dit is mede afhankelijk van de lokale en regionale situatie en lokaal gebonden.

Huurrecht voor woon- en bedrijfsruimte

Tijdens het algemeen overleg is door mevrouw Visser (VVD) gevraagd wat op grond van het huurrecht voor woon- en bedrijfsruimte de (on)mogelijkheden zijn van de (tijdelijke) verhuur van leegstaande onderdelen van panden, bijvoorbeeld die van zorginstellingen.

Het huurrecht wordt voornamelijk beheerst door de privaatrechtelijke afspraken die tussen partijen zijn gemaakt en de feitelijke omstandigheden. De rechter kan deze feiten en omstandigheden waarden. Wanneer een (on)zelfstandige woonruimte wordt verhuurd in een onderhuurconstructie, bijvoorbeeld de toegelaten instelling verhuurt bedrijfsmatig aan een zorginstelling die vervolgens de ruimte wil verhuren als woonruimte, is het reguliere huur(prijzen)recht voor woonruimte onverkort van toepassing, ongeacht het regime dat het «hoofdverhuren» beheerst. Wat op die onderhuurconstructie kan inbreken is het ontbreken van de mogelijk bij contract vereiste toestemming van de hoofdverhuurder. Immers, de huurder (onderverhuurder) is bevoegd het gehuurde geheel of gedeeltelijk aan een ander in gebruik te geven, tenzij hij moest aannemen dat de (hoofd)verhuurder tegen het in gebruik geven aan die ander redelijke bezwaren zal hebben.

Voorts geldt dat voor woonruimte in bepaalde typen gebouwen (waaronder kantoren en verzorgings-/verpleeghuizen), die in afwachting zijn van een andere bestemming, tijdelijke verhuur op grond van de

¹ Kamerstuk 32 271

Leegstandwet mogelijk is. Per 1 juli 2013² kan deze categorie woonruimte maximaal 10 jaar tijdelijk verhuurd worden. Wanneer sprake is van een tijdelijke ontheffing van het bestemmingsplan wordt de vergunning voor tijdelijke verhuur voor die periode ineens verleend.

Tot slot informeer ik u over mijn toezegging tijdens het algemeen overleg aan de heer Jansen (SP). Hij vroeg om een overzicht van het intramurale zorgvastgoed, de boekwaarde hiervan en de huidige leegstand. Ik heb aangegeven niet over deze gegevens te beschikken, maar toegezegd de brancheverenigingen van woningcorporaties en zorgondernemers hierover te bevragen. Ik heb inmiddels Aedes en ActiZ schriftelijk om nadere gegevens verzocht en zal, zodra ik de beschikking daarover heb, uw Kamer nader informeren.

De Minister voor Wonen en Rijksdienst,
S.A. Blok

² Wet van 19 juni 2013 tot wijziging van de Leegstandwet in verband met de verruiming van de mogelijkheden voor tijdelijke verhuur bij leegstand van gebouwen en woningen.