

Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

Bewonerscommissie Ravenhorst, Vrijhoef en De Schouw

Kenmerk
2019-0000315966
Uw kenmerk

Datum 4 juli 2019
Betreft Uw brief van 10 mei 2019 inzake zorgwoningen

Geachte heer/mevrouw

Op 10 mei 2019 heeft u aan de minister van Volksgezondheid Welzijn en Sport (VWS) en aan mij een brief geschreven over de zorgwoningtoeslag in het woningwaarderingstelsel. De regeling maakt het mogelijk dat verhuurders voor zorgwoningen een toeslag kunnen vragen van maximaal 35% op het gebruikelijke puntenaantal. U vraagt ons deze regeling te evalueren en te verbeteren.

Aanleiding is een geschil tussen de bewonerscommissie van een aantal voormalige serviceflats in Reeuwijk, waarvan u beiden adviseur bent, en de verhuurder. U geeft aan dat u van mening bent dat de huurcommissie en de kantonrechter blijkens diverse uitspraken afwijken van de huurprijsregelgeving die geldt voor deze woningen.

Daarnaast geeft u aan het hier gaat het om kwetsbare huurders op hoge leeftijd. Na de uitspraken van de huurcommissie overwoog u in beroep te gaan bij de kantonrechter. Dat is echter niet gebeurd gezien de uitspraken van de kantonrechter en het ontbreken van een rechtsbijstandsverzekering bij deze huurders.

De uitspraken van de huurcommissie en de kantonrechter

De huurcommissie en de kantonrechter hebben een eigenstandige positie waar het gaat om het beslechten van huurprijsgeschillen. Om deze reden kan ik niet ingaan op de specifieke zaken die u in uw brief aan de orde stelt.

Hoewel ik begrip heb voor de persoonlijke afwegingen van de betrokken huurders, kan ik niet anders opmerken, dan dat een huurder zich tot de rechter kan wenden indien hij het oneens is met een uitspraak van de huurcommissie.

Daarbij merk ik op dat de huurprijsregelgeving een zekere vrijheid biedt aan de huurcommissie en de kantonrechter. Zo biedt de huurprijsregelgeving expliciet de mogelijkheid om af te wijken van het puntenstelsel indien de aard van de woonruimte daartoe aanleiding geeft. Het is dus niet zo dat de huurcommissie en de kantonrechter een woning uitsluitend extra punten kunnen toekennen als de woning exact voldoet aan de criteria opgenomen in de wettelijke regeling.

De zorgwoningtoeslag van 35%.

De huidige 35%-regeling bij zorgwoningen is een maatregel die al lang bestaat en voortkomt uit de meerkosten die met dergelijke woningen gepaard gaan. Van veel ontwikkelaars van woningen met een algemene ruimte krijg ik overigens juist signalen dat het moeizaam is dergelijke woonvormen rendabel te bouwen en te exploiteren. Ik sluit echter niet uit dat de ontwikkeling van nieuwe woonvormen voor ouderen op enig moment nieuwe regelgeving noodzakelijk maakt. Op dat moment zal ook de huidige 35%-regeling voor zorgwoningen in beschouwing kunnen worden genomen.

Ik hoop u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben.
Een afschrift van deze brief zend ik aan de Tweede Kamer.

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

drs. K.H. Ollongren