

Vragen gesteld door de leden der Kamer, met de daarop door de regering gegeven antwoorden

3220

Vragen van de leden **Kerstens** en **Nijboer** (beiden PvdA) aan de ministers van Volksgezondheid, Welzijn en Sport en van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties over *te dure huurwoningen voor zorgcliënten in Zwolle* (ingezonden 16 mei 2019).

Antwoord van Minister **Ollongren** (Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties) (ontvangen 27 juni 2019).

Vraag 1

Heeft u kennisgenomen van het bericht «Zwolle doet onderzoek naar te duur wonen zorgcliënten»?¹

Antwoord 1

Ja.

Vraag 2

Heeft u eerder signalen ontvangen over zorgcliënten die gedwongen moeten verhuizen omdat de huur van hun woning te hoog blijkt voor hun inkomen?

Antwoord 2

Nee. Bij huur van woonruimte zou een huurverhoging op grond van een faillissement van de intermediaire verhuurder zich in principe ook niet kunnen voordoen. Huurders van zelfstandige woningen (eengezinswoningen, appartementen) met een eigenstandige huurovereenkomst kennen huurbescherming ten opzichte van de hoofdverhuurder. Wanneer de intermediaire verhuurder niet langer een huurovereenkomst met de hoofdverhuurder heeft, bijvoorbeeld in het geval van een faillissement, zet de hoofdverhuurder van rechtswege het huurcontract dat de zorgcliënt met de intermediair heeft als verhuurder voort. De hoofdverhuurder treedt dus in de positie van de onderverhuurder. Dat betekent dat de voorwaarden van de onderhuurovereenkomst blijven gelden, bijvoorbeeld de huurprijs die de zorgcliënt aan de intermediaire verhuurder betaalde.

Dit is anders wanneer het zorgcomponent in de gemengde zorg-huurovereenkomst zeer sterk overheerst en de twee overeenkomsten niet naast elkaar kunnen bestaan. Dan is er sprake van een zorgovereenkomst en niet van een huurovereenkomst voor woonruimte. In dat geval geldt de

¹ <https://www.ad.nl/zwolle/zwolle-doet-onderzoek-naar-te-duur-wonen-zorgcliënten-afc26dcf/>

huurregelgeving niet en heeft de onderhuurder geen huurbescherming jegens de hoofdverhuurder. Het oordeel of er sprake is van een zorgovereenkomst of van een huurovereenkomst (naast een zorgovereenkomst) is uiteindelijk aan de rechter.

Vraag 3

Wordt er toezicht gehouden op de huurprijzen van woonzorgvormen in relatie tot het inkomen van zorgcliënten? Zo ja, hoe?

Antwoord 3

Nee, op huurprijzen wordt geen toezicht gehouden in relatie tot het inkomen van huurders (die ook zorgcliënt kunnen zijn). De huurprijs van huurders van woonzorgvormen die de woonruimte zelf huren (al dan niet via de begeleidende instelling die optreedt als (intermediair) verhuurder), komt tot stand tussen de huurder en (intermediaire) verhuurder. Woningen met een aanvangshuur onder de op de ingangsdatum van de huurovereenkomst geldende liberalisatiegrens behoren tot het sociale of gereguleerde huursegment. Voor deze huurwoningen geldt dat de huur niet hoger mag zijn dan de huurprijsgrens op basis van het puntensysteem voor huurwoningen (het woningwaarderingstelsel). Huurders die vermoeden dat zij teveel huur betalen, kunnen de Huurcommissie inschakelen. Afhankelijk van de hoogte van het inkomen, kunnen huurders van zelfstandige woningen in het gereguleerde segment of daartoe aangewezen complexen met onzelfstandige woningen (kamers) aanspraak maken op huurtoeslag. De huurtoeslag draagt bij de betaalbaarheid van het huren.

Vraag 4

Bent u bereid deze situatie te monitoren en indien nodig maatregelen te nemen, nu dit een ongewenste situatie is?

Antwoord 4

Ik heb mij in contact gesteld met de gemeente Zwolle en zal volgen wat uit hun onderzoek komt. Naar aanleiding van hun onderzoek zal ik bekijken of verder onderzoek of maatregelen nodig zijn.