

Ministerie van Binnenlandse Zaken en  
Koninkrijksrelaties

> Retouradres Postbus 20011 2500 EA Den Haag

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer  
der Staten-Generaal  
Postbus 20018  
2500 EA DEN HAAG

**Ministerie van  
Binnenlandse Zaken en  
Koninkrijksrelaties**

Turfmarkt 147  
Den Haag  
Postbus 20011  
2500 EA Den Haag

**Kenmerk**  
2015-0000545332

**Uw kenmerk**  
2015Z16474

Datum 29 september 2015  
Betreft Beantwoording vragen over de aanpassingen voor het  
woningwaarderingstelsel (2015Z16474)

Hierbij bied ik u de antwoorden aan op de schriftelijke vragen die zijn gesteld door  
het lid Klein (Klein) over de aanpassingen voor het woningwaarderingstelsel.  
Deze vragen werden ingezonden op 15 september 2015 met kenmerk  
2015Z16474.

De minister voor Wonen en Rijksdienst,

drs. S.A. Blok

**2015Z16474**

**Ministerie van  
Binnenlandse Zaken en  
Koninkrijksrelaties**

Vragen van het lid Klein (Klein) aan de minister voor Wonen en Rijksdienst over de aanpassingen voor het woningwaarderingsstelsel (ingezonden 15 september 2015)

**Datum**  
29 september 2015

**Kenmerk**  
2015-0000545332

Vraag 1

Herinnert u zich uw circulaire met datum 14 juli 2015 over de aanpassingen voor het woningwaarderingsstelsel?

Antwoord 1

Ja.

Vraag 2

Kunt u het verschil aangeven tussen de begrippen 'zorgwoning' en 'serviceflatwoning' en de betekenis daarvan?

Vraag 3

In hoeverre zijn de faciliteiten bij een zorgwoning anders dan de faciliteiten van een serviceflatwoning?

Antwoord 2 en 3

Het verschil tussen de begrippen "zorgwoning" en "serviceflatwoning" is feitelijk beperkt en dient om beter aan te sluiten bij de huidige praktijk. De faciliteiten voor een huurder bij een "zorgwoning" zijn niet wezenlijk anders dan bij een "serviceflatwoning". Over de aanpassing bent u geïnformeerd bij brief van 13 september 2013 (Kamerstukken II 2012/13, 32 847, nr. 86). Het ontwerpbesluit ter wijziging van het woningwaarderingsstelsel is bij brieven van 17 oktober 2014 (Kamerstukken II 2014/15, 27 926, nr. 234 en Kamerstukken I 2014/15, 27 926, D.) toegezonden aan beide Kamers der Staten-Generaal. Vragen van de Tweede Kamer over het ontwerpbesluit, waaronder vragen over de wijziging van het begrip serviceflatwoning, zijn beantwoord bij brief van 21 november 2014 (Kamerstukken II 2014/15, 27926, nr. 237).

De "serviceflatwoning" kon volgens het woningwaarderingsstelsel leiden tot extra punten indien de woonruimte voldeed aan een aantal voorwaarden. Een deel van deze voorwaarden bleek echter gedateerd daarom zijn deze komen te vervallen om meer aan te sluiten bij de huidige praktijk.

Zo was een voorwaarde de aanwezigheid van een logeerkamer terwijl deze in de praktijk niet of nauwelijks meer werd gebruikt. Dit leidde ertoe dat een ruimte nodeloos wordt ingericht voor gebruik als logeerkamer. Ook was er de voorwaarde dat maaltijden vanwege de verhuurder worden verzorgd. Bewoners kunnen echter zelf beslissen van wie ze hun maaltijden willen betrekken en dit kan ook van een organisatie of restaurant buiten de serviceflat zijn. Deze voorwaarden zijn komen te vervallen.

De voorwaarden dat een noodoproepinstallatie aanwezig moet zijn en dat de verhuur mede betrekking heeft op het gebruik van gemeenschappelijke ruimten voor maaltijden of recreatie zijn gehandhaafd. Voorts is met de definitie voor het begrip zorgwoning benadrukt dat het moet gaan om complexen die geschikt zijn voor het huisvesten van mensen met een fysieke beperking en daar ook voor zijn bestemd. Dit moet minimaal tot uitdrukking komen in een drempelloze toegankelijkheid en doorgankelijkheid van de appartementen, algemene en

verkeersruimten van het complex.

**Ministerie van  
Binnenlandse Zaken en  
Koninkrijksrelaties**

Vraag 4

Kunt u toelichten op basis van welke praktijk de voorwaarden voor een serviceflat zijn aangepast, zoals u aangeeft op pagina 5 van uw circulaire?

**Datum**

29 september 2015

**Kenmerk**

2015-0000545332

Antwoord 4

De wijziging van het begrip serviceflatwoning door het begrip zorgwoning is meegenomen bij de wijziging van het woningwaarderingstelsel. In dat kader is breed overleg gevoerd met Nederlandse Woonbond, Aedes, IVBN en Vastgoed Belang, evenals met Kences en Lsvb (huurders en verhuurders studentenhuisvesting), Actiz en VGZ (aanbieders zorg en geestelijke gezondheidszorg), en met steden uit de G4 en G32. Van de zijde van de belangenvertegenwoordigers van verhuurders van serviceflats, Aedes en Actiz, is er op gewezen dat de voorwaarden voor de serviceflat gedateerd waren en niet meer aansluiten bij de huidige praktijk.

Vraag 5

In hoeverre verliezen mensen hun keuzevrijheid in de vorm van wonen nu de keuze voor een serviceflatwoning wegvalt?

Antwoord 5

Het vervangen van het begrip "serviceflatwoning" door het begrip "zorgwoning" beïnvloedt op geen enkele wijze de keuzevrijheid van mensen. De feitelijke beschikbaarheid van dit type woning staat namelijk los van het gebruik van een andere aanduiding.

Vraag 6

Hoe wilt u vermijden dat een stigmatiserende signaal afgegeven wordt aan de bewoners van woningen die voorheen wél werden aangeduid als serviceflatwoningen en nu zorgwoningen heten, terwijl deze bewoners geen zorg behoeven?

Antwoord 6

Het begrip "zorgwoning" is een begrip in het woningwaarderingstelsel en wordt daarin gebruikt om de maximale huurprijs te berekenen. Deze maximale huurprijs speelt slechts op een beperkt aantal momenten een rol: bij het aangaan van de huurovereenkomst en bij de jaarlijkse huurprijsverhoging. Gezien dit specifieke gebruik verwacht ik niet dat dit leidt tot een stigmatiserend signaal aan de bewoners van deze woningen.

Vraag 7

Op welke manier heeft u rekening gehouden met de mogelijkheid dat huurprijzen verhoogd uitvallen voor bewoners nu de voormalig 'serviceflatwoningen' worden aangeduid als 'zorgwoningen'?

Antwoord 7

Het vervangen van het begrip "serviceflatwoning" door het begrip "zorgwoning" leidt niet tot de mogelijkheid van een huurverhoging. Voor zittende huurders van een woning, of dit nu een "serviceflatwoning" is of een "zorgwoning", kan de huur alleen worden verhoogd met de jaarlijkse huurverhoging, of in het geval van een woningverbetering. Net als voor huurders van andere woningen, gelden dan de wettelijke beperkingen in de vorm van een maximering van de huurprijsverhoging en de maximale huurprijs.

**Ministerie van  
Binnenlandse Zaken en  
Koninkrijksrelaties**

**Datum**

29 september 2015

**Kenmerk**

2015-0000545332