

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

534

Vragen van het lid **Gerken** (SP) aan de minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer over *groot onderhoud aan woningen tijdens het stookseizoen*. (Ingezonden 24 oktober 2006)

1

Is u bekend dat woningcorporatie Westhoek Wonen te Mijdrecht momenteel tijdens het stookseizoen groot onderhoud uitvoert¹, waardoor de collectieve verwarmingsinstallatie nog ca. een maand buiten gebruik zal blijven?²

2

Vindt u het acceptabel dat de huurders – waaronder veel ouderen – gedurende het stookseizoen hun woning moeten verwarmen met een elektrisch kacheltje, terwijl de elektrische installaties daar niet op ontworpen zijn?

3

Vindt u het acceptabel en in lijn met relevante wetgeving³, dat bewoners maandenlang overlast ondervinden van groot onderhoud in bewoonde staat, zonder dat er een vergoeding gegeven wordt ter compensatie van de overlast en de extra kosten wegens elektrische verwarming? Zo neen, bent u bereid via de VROM-Inspectie de woningcorporatie hierop aan te spreken?

4

Zijn er richtlijnen door het ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke

Ordening en Milieubeheer opgesteld met betrekking tot het beperken van overlast en het vergoeden van schade bij groot onderhoud door woningcorporaties? Zo neen, bent u bereid om deze op te stellen?

¹ Complex 78 woningen aan de Stadhouderslaan te Mijdrecht. De werkzaamheden zijn gestart in juli 2006.

² Mondelinge informatie Westhoek aan de bewoners.

³ Art.7:207 BW (huurvermindering wegens gebreken) en art.7:220 BW lid 1 (recht op compensatie).

Antwoord

Antwoord van minister **Winsemius** (Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer). (Ontvangen 22 december 2006)

1

Mij is bekend dat de woningbouwcorporatie Westhoek Wonen te Mijdrecht een grootscheepse renovatie uitvoert aan 78 woningen gelegen aan de Stadhouderslaan te Mijdrecht. Door deze renovatie, die in juli 2006 is gestart hebben de bewoners extra overlast ondervonden. De renovatie omvatte de gehele woning waaronder de collectieve verwarmingsinstallatie. De aanpassingen aan de collectieve verwarmingsinstallaties zouden naar planning vóór het stookseizoen afgerond zijn. Helaas hebben de werkzaamheden vertraging opgelopen, omdat de gemeente in

een laat stadium extra veiligheidsmaatregelen heeft genomen met betrekking tot het werken aan de collectieve verwarmingsinstallatie. De bouwvergunning, die vóór de renovatiewerkzaamheden door de gemeente is afgegeven, maakte geen melding van extra veiligheidsmaatregelen die genomen moesten worden bij het werken aan de collectieve verwarmingsinstallatie. Tijdens de werkzaamheden heeft de gemeente deze maatregelen genomen, waardoor de werkzaamheden vertraging hebben opgelopen. De collectieve stookvoorziening is uiteindelijk per half november opgeleverd en de problemen zijn op dit moment opgelost.

2

Tijdens de uitval van de collectieve verwarmingsinstallaties zijn aan bewoners elektrische kachels verstrekt die bewoners konden aansluiten op het elektriciteitsnet. Dit heeft naar mijn weten geen problemen opgeleverd voor de algemene elektrische installaties in de woningen. Ook is aan bewoners een aantal wisselwoningen in hetzelfde complex of daarbuiten ter beschikking gesteld. Hiervan hebben weinig bewoners gebruik gemaakt. Door de woningbouwcorporatie is in dit specifieke geval aangeboden om de extra elektriciteitskosten te

vergoeden, wanneer mocht blijken dat de elektriciteitskosten substantieel hoger uitvallen dan de kosten die normaal gesproken tijdens deze maanden zouden zijn gemaakt met een werkende collectieve verwarmingsinstallatie. Mijns inziens geeft de woningbouwcorporatie daarmee blijk van een zorgvuldige manier van handelen. Mijn inziens zijn er voldoende maatregelen getroffen door de woningbouwcorporatie om het ongemak van de bewoners te compenseren.

3

In zijn algemeenheid acht ik het wenselijk dat corporaties afspraken over de onderhouds- en renovatiewerkzaamheden goed en zorgvuldig vorm geven en afhankelijk van de omstandigheden ook afspraken maken over compensatie. De wettelijke regeling luidt dat de verhuurder een voorstel voor groot onderhoud en/of renovatie aan de huurders doet (artikel 7:220 BW). Volgens de Wet overleg huurders verhuurder moet de verhuurder ook over onderhouds- en renovatieplannen informatie verstrekken aan de huurdersorganisatie en daarover overleg voeren indien de huurdersorganisatie dat wenst. Een eventuele vergoedingsregeling kan dan onderwerp van gesprek zijn. De regelgeving rond renovatie bij huurwoningen (artikel 7:207 BW en 7:220 leden 1 en 2 BW) regelt echter niet dat de verhuurder bij alle groot onderhoudswerkzaamheden of renovatiewerkzaamheden aan de huurders een vergoeding voor het verminderde woongenot moet geven. Huurders kunnen immers redelijkerwijs verwachten dat er gedurende de tijd dat zij de woning bewonen reparatie- en onderhoudswerkzaamheden uitgevoerd moeten worden en dat zij dan gedurende een bepaalde periode een verminderd woongenot hebben. Pas indien de uitvoering van de onderhouds- of renovatiewerkzaamheden het woongenot sterker verhinderen dan de huurders bij aanvang behoefden te verwachten, zal een beroep op huurvermindering of (schade)vergoeding gerechtvaardigd zijn. Bepalende factoren daarbij zullen (onder andere) zijn: de tijdsduur van de werkzaamheden en de omvang en de functie van het woninggedeelte

waarover de huurder tijdelijk niet of minder kan beschikken.

Voor de vraag of de verhuurder schadevergoeding moet betalen zal ook bepalend zijn of de verhuurder bij de uitvoering van de werkzaamheden voldoende rekening heeft gehouden met de belangen van de huurders en de met de werkzaamheden gepaard gaande overlast in redelijke mate heeft voorkomen en beperkt heeft gehouden (zorgplicht).

Indien de verhuurder (corporatie of andere verhuurder) geen vergoeding aanbiedt, kunnen de huurders – eventueel met hulp van de huurdersorganisatie – vergoeding vorderen bij de rechter. De rechter zal dan bepalen of de huurders in het betreffende geval recht hebben op huurvermindering of schadevergoeding.

Door de woningbouwcorporatie is, zoals ik aangaf in het antwoord op vraag 2, in dit specifieke geval aangeboden om de extra elektriciteitskosten te vergoeden. Ook zijn, zoals ik aangaf bij de beantwoording van vraag 2, zogenaamde wisselwoningen aangeboden ter compensatie van het ongemak gedurende de renovatie. Ik zie op dit moment geen reden om de VROM Inspectie aan te spreken deze woningbouwcorporatie aan te spreken.

4

Nee, er zijn geen richtlijnen door mijn departement opgesteld met betrekking tot het beperken van overlast en het vergoeden van schade bij groot onderhoud specifiek door woningcorporaties. Voor woningcorporaties gelden op dit gebied de algemene regels die voor alle verhuurders van woningen gelden (zie mijn antwoord op vraag 3).

Ik zie geen aanleiding om naast deze bestaande regelgeving nadere richtlijnen over het beperken van overlast en het vergoeden van schade bij groot onderhouds- en renovatiewerkzaamheden op te stellen, noch algemene richtlijnen voor alle verhuurders noch richtlijnen specifiek bedoeld voor corporaties.