

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

### 1730

Vragen van de leden **Laçin** en **Beckerman** (beiden SP) aan de Staatssecretaris van Infrastructuur en Waterstaat en de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties over *asbest bij onderhoud en renovaties van huurwoningen* (ingezonden 23 februari 2018).

Antwoord van Minister **Ollongren** (Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties) mede namens de Staatssecretaris van Infrastructuur en Waterstaat (ontvangen 10 april 2018) Zie ook Aanhangsel Handelingen, vergaderjaar 2017–2018, nr. 1498

#### Vraag 1

Bent u bekend met de Zembla-uitzending «Renovatiewoede» van 21 februari 2018?<sup>1</sup>

#### Antwoord 1

Ja.

#### Vraag 2

Deelt u de mening dat het onacceptabel is dat huurders zich genoodzaakt zien om advocaten in te schakelen en/of medische dossiers moeten overleggen om aanspraak te maken op een logeerwoning bij renovaties die meerdere weken duren?

#### Antwoord 2

Een renovatie zal altijd in meer of mindere mate gedurende een bepaalde periode impact hebben op het directe woongenot van bewoners. Huurders hebben een sterke rechtspositie bij het begin van renovatieprojecten. Zo kunnen verhuurders in beginsel zonder toestemming van de huurder de renovatie niet doorvoeren (bij complexgewijze renovatie volstaat instemming van 70% van de huurders van het betreffende wooncomplex). Het is daarom van belang dat er vooraf goede afspraken worden gemaakt tussen de verhuurder en de huurder, ook over de faciliteiten voor huurders om de overlast zoveel mogelijk te beperken, en dat de uitvoering van de renovatie ordentelijk verloopt. Voor woningcorporaties geldt daarnaast dat zij in overleg met de gemeente(n) en huurdersorganisaties en bewonerscommissies een

<sup>1</sup> Zembla, uitzending 21 februari 2018, <https://zembla.bnnvara.nl/nieuws/de-renovatiewoede>

reglement moeten opstellen voor sloop- en renovatieprojecten en de betrokkenheid van bewoners van de betrokken woningen daarbij. Ook tijdens de renovatie is het van belang dat de communicatie tussen de verhuurder en de betrokken huurders goed verloopt. Dit is met name van belang bij uitlopende of onvoorziene werkzaamheden en grotere overlast dan vooraf verwacht en gecommuniceerd. Indien huurders menen te voldoen aan de voorwaarden om in aanmerking te komen voor een wissel-/logeerwoning, is het redelijk dat de verhuurder bewijs daarvan vraagt. Voor medische redenen is het doorgaans niet nodig dat de huurder zijn gehele medisch dossier aan de verhuurder verstrekt en kan de huurder op andere wijze aantonen om medische redenen in aanmerking te komen voor een logeerwoning. Ik zou graag zien dat verhuurders en huurders er wat betreft afspraken en faciliteiten tijdens renovaties onderling uit komen, maar het is niet te voorkomen dat in individuele gevallen hulp van derden ingeschakeld moet worden – bijvoorbeeld een advocaat – om tot een oplossing voor een geschil te komen.

#### Vraag 3

Acht u het veilig dat complexen met asbesthoudende toepassingen worden gerenoveerd terwijl de bewoners daar gedurende de werkzaamheden verblijven? Welke rechten hebben huurders hierbij? Kunt u uw antwoord toelichten?

#### Antwoord 3

Op basis van de asbesttoepassing, de staat van het asbest en de bijbehorende risicoklasse, wordt door het asbestverwijderingsbedrijf een veilige werkmethode bepaald voor het verwijderen. Door de gekozen werkmethode worden de risico's op blootstelling van asbestvezels beheerst. Dat kan betekenen dat woningen worden gerenoveerd terwijl bewoners daar gedurende die werkzaamheden kunnen verblijven. De verhuurder is hiervoor als opdrachtgever verantwoordelijk en moet gespecialiseerde bedrijven inhuren die volgens strenge regels deze werkzaamheden mogen uitvoeren. De gemeente is het bevoegd gezag en houdt risico-gestuurd toezicht. Huurders die menen asbest of asbesthoudend materiaal aan te treffen, kunnen daarvan melding doen bij de verhuurder en de uitvoerende bedrijven. Daar waar de huurders geen gehoor vinden bij de verhuurder en de uitvoerende bedrijven kunnen zij zich melden bij de gemeente. De gemeente zal dan bezien met welke betrokken instanties klachten kunnen worden opgelost.

#### Vraag 4

Welke rechten en mogelijkheden hebben huurders als tijdens onderhoud of renovatie asbest of asbesthoudend materiaal wordt gevonden? Moeten huurders hiervan altijd op de hoogte worden gesteld en hebben zij het recht om te eisen dat het wordt verwijderd?

#### Antwoord 4

De verhuurder heeft een wettelijke zorgplicht om te voorkomen dat er als gevolg van de staat van de huurwoning gevaar ontstaat voor de gezondheid of veiligheid. Dat betekent dat de verhuurder de verantwoordelijkheid heeft om ervoor te zorgen dat huurders geen risico's lopen op blootstelling aan asbestvezels. In het algemeen moet men ervan uitgaan dat in bouwwerken van voor 1994 asbest kan zijn verwerkt; in zon geval zal eerst een asbestinventarisatie moeten worden uitgevoerd voorafgaand aan onderhoud of renovatiewerkzaamheden. Met een asbestinventarisatie wordt vastgesteld of er asbest aanwezig is, waar asbest zit en of het een gevaar vormt tijdens de renovatiewerkzaamheden. Indien asbest hechtgebonden en vast zit en niet wordt aangetast tijdens onderhoud en renovatiewerkzaamheden, kan het blijven zitten. In die zin kan een woning asbest bevatten zonder dat het een risico vormt voor de gezondheid van bewoners. Blijkt uit de asbestinventarisatie een risico op blootstelling van asbestvezels dan moet het asbest worden verwijderd. Bij antwoord 3 ben ik reeds ingegaan op de rechten en mogelijkheden van huurders.

#### Vraag 5

Welke rechten en mogelijkheden hebben huurders als een renovatie ingrijpender blijkt te zijn of meer tijd vergt dan aanvankelijk was voorzien en acht u dit voldoende? Kunt u uw antwoord toelichten?

#### Antwoord 5

Zoals in het antwoord op vraag 2 aangegeven hebben huurders een sterke rechtspositie bij het begin van renovatieprojecten. Het is daarom van belang om aan de voorkant de voorwaarde te stellen dat bij het renovatieplan wordt voorzien in een procedure die in werking treedt als een renovatie langer duurt of anders loopt dan aanvankelijk was voorzien. Indien de renovatiewerkzaamheden anders lopen dan was voorzien en afgesproken, is het zaak dat de verhuurder en betrokken huurders een oplossing vinden en nieuwe afspraken maken over het verloop van de renovatie en de eventuele faciliteiten voor huurders om de overlast te beperken (wissel-/logeerwoning, verhuiskostenvergoeding) of een tegemoetkoming voor de ervaren overlast. Mocht dat niet lukken, dan kan de huurder naar de rechter. Als de verhuurder een klachtencommissie heeft, kan de huurder ook daar een klacht indienen. Als tijdens de renovatie onveilige situaties ontstaan, bijvoorbeeld blootstelling aan asbest of valgevaar, dan moet de huurder dat melden aan de verhuurder en de uitvoerende bedrijven. De huurder kan eventueel ook een melding doen aan de gemeente. Ik acht deze rechten en mogelijkheden voor huurders voldoende. Via de gemeente kan snel ingegrepen worden bij onveilige situaties en via de rechter kan (via kort geding) snel een onafhankelijk oordeel komen over de vraag of de huurder voldoende is gefaciliteerd ter voorkoming van overlast of voldoende is gecompenseerd voor de ervaren overlast.

#### Vraag 6

Klopt het dat saneerders zonder beschermende kleding en zonder adequate afzuiging asbest hebben verwijderd bij de woningen in Utrecht Overvecht? Bent u bereid om de rapporten van de gemeentes Utrecht en Soest en de inspectie over de werkzaamheden met asbesthoudend materiaal te delen met de Kamer?

#### Antwoord 6

Het eerstelijns toezicht op asbestsanering bij woningen ligt bij de omgevingsdienst, in opdracht van gemeente. De gemeente Utrecht heeft geen onregelmatigheden geconstateerd noch daar meldingen over ontvangen. Naar aanleiding van eerdere Kamervragen over de renovatieprojecten in Soest is uw Kamer geïnformeerd dat de gemeente Soest bij de asbestsanering geen onregelmatigheden heeft geconstateerd (Aanhangsel van de Handelingen II, 2014–2015, 2865).

De rapporten zijn niet in het kader van Rijksbevoegdheden tot stand gekomen. Het is aan de gemeenten of woningbouwcorporatie Portaal om de rapporten met derden te delen. Het gaat om vele asbestinventarisatierapporten en honderden vrijgaverapporten met zeer gedetailleerde en deels privacygevoelige informatie.

#### Vraag 7

Klopt het dat dat alleen gecertificeerde bedrijven zijn ingeschakeld voor het verwijderen van asbesthoudend materiaal?

#### Antwoord 7

Ja. Woningcorporatie Portaal heeft aangegeven alleen gecertificeerde bedrijven in te schakelen voor de verwijdering van asbesthoudend materiaal.