

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

### 2194

Vragen van het lid **Nijboer** (PvdA) aan de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties over *klachten van bewoners van de Lijnbaanflat in Rotterdam over een ingrijpende renovatie* (ingezonden 12 maart 2019).

Antwoord van Minister **Ollongren** (Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties) (ontvangen 8 april 2019).

#### Vraag 1

Bent u op de hoogte van de ingrijpende verbouwing van de Lijnbaanflat in Rotterdam en de extreme overlast die bewoners ervaren?<sup>1 2</sup>

#### Antwoord 1

Ja, ik ben op de hoogte van berichtgeving over de werkzaamheden aan de Lijnbaanflat in Rotterdam.

#### Vraag 2, 5

Wat zijn de regels voor het blijven bewonen van panden in geval van groot onderhoud? Wat zijn de regels voor het blijven bewonen van panden in het geval van renovatie? Wat zijn de verschillen voor schadevergoeding bij groot onderhoud versus renovatie?

Deelt u de mening dat wanneer bewoners niet in de woning kunnen blijven wonen door werkzaamheden de woningcorporatie een vervangende huurwoning moet regelen? Bent u het ermee eens dat dit tijdig moet gebeuren en in een redelijke afstand tot de eigen woning?

#### Antwoord 2, 5

Over het blijven bewonen van panden zijn regels vastgelegd in het Burgerlijk Wetboek. Enerzijds gaat het er daarbij om dat de verhuurder verplicht is de huurder het woongenot te verschaffen. Anderzijds gaat het er daarbij om dat een huurder dringende werkzaamheden moet gedogen. Indien een verhuurder zijn verplichtingen niet nakomt kan dat leiden tot een schadevergoeding. Voor de hoogte van deze schadevergoeding gelden geen wettelijke bepalingen.

<sup>1</sup> <https://www.openrotterdam.nl/bewoners-lijnbaanflat-ervaren-extreem-overlast-door-groot-onderhoud/content/item?1122664>

<sup>2</sup> Uitzending Hart van Nederland, 8 maart 2019 <https://www.hartvannederland.nl/video/uitzendingen/2019/8-maart-2019-laaf/>

Artikel 7:220 BW bevat wel een specifieke regeling voor de situatie dat een verhuizing noodzakelijk is in verband met renovatie. Onder renovatie wordt zowel sloop met vervangende nieuwbouw als gedeeltelijke vernieuwing door verandering of toevoeging verstaan. Er geldt dan een wettelijke minimumbijdrage voor zelfstandige woningen, woonwagens en standplaatsen; deze bijdrage bedraagt geldt sinds 28 februari 2019 € 6.095.

Voorts is van belang dat een renovatie toestemming van de huurder vergt. Indien een renovatie tien of meer woningen betreft die een bouwkundige eenheid vormen, wordt het voorstel vermoed redelijk te zijn wanneer 70% of meer van de huurders met het voorstel heeft ingestemd. Het ligt in de rede, dat huurders hun toestemming mede afhankelijk stellen van voorzieningen gericht op het voorkomen van overlast tijdens de werkzaamheden. Verhuurders en huurders stellen dan ook vaak een sociaal plan vast en huurders ontvangen vaak een vergoeding ter compensatie van bijvoorbeeld zelf aangebrachte voorzieningen.

#### Vraag 3

Deelt u de mening dat bewoners voor instemming met werkzaamheden goed zouden moeten worden voorgelicht over de schaal en gevolgen van werkzaamheden? Welke rechten en mogelijkheden hebben huurders als een renovatie ingrijpender blijkt te zijn dan aanvankelijk was voorzien en acht u dit voldoende?

#### Antwoord 3

Ja, die mening deel ik. De bestaande wet- en regelgeving biedt hieromtrent voldoende rechten en mogelijkheden voor huurders. Conform de Wet op het overleg huurders verhuurder (Overlegwet) dient de verhuurder de huurder, bewonerscommissie en huurdersorganisatie te informeren over beleid en beheer, waaronder het renoveren van woningen. Indien de huurder van mening is dat dat onvoldoende wordt nageleefd, kan de Huurcommissie worden ingeschakeld. In de praktijk voeren verhuurders doorgaans overleg met bewoners(projectgroepen) over zaken als leefbaarheid, veiligheid en communicatie voor en tijdens de werkzaamheden. Daarnaast voorziet de Woningwet erin dat huurdersorganisaties deze zaken kunnen inbrengen in de prestatieafspraken die zij maken met de corporatie en de gemeente. Op het moment dat een verhuurder daadwerkelijk beslist tot renovatie vergt dat instemming van de huurder. Zoals hiervoor al aangegeven ligt het in de rede, dat huurders hun toestemming mede afhankelijk stellen van voorzieningen gericht op het voorkomen van overlast tijdens de werkzaamheden. Op het moment dat een renovatie ingrijpender blijkt dan voorzien en daardoor tot overlast leidt kan een huurder zich wenden tot de rechter, om te beoordelen in hoeverre de verhuurder niet het woongenot verschaft zoals omschreven in Artikel 7:204 BW. De huurder heeft daarbij de mogelijkheid een schadevergoeding te eisen en/of het stopzetten van werkzaamheden. Een huurder kan zich hierover vooraf laten informeren, bijvoorbeeld via het Juridisch Loket.

#### Vraag 4

Deelt u de mening dat bewoners in geval van groot onderhoud of renovatie niet de dupe mogen worden van werkzaamheden en dat zij voldoende moeten worden gecompenseerd voor de geleden schade?

#### Antwoord 4

Ja, die mening deel ik. Conform bestaande wet- en regelgeving kunnen huurders recht hebben op een schadevergoeding bij het uitvoeren van dringende werkzaamheden. Er kan ook niet-financiële compensatie plaatsvinden in de vorm van een logeerwoning en opslagruimte, zoals het geval is bij de werkzaamheden aan de Lijnbaanflat in Rotterdam.

#### Vraag 6

Deelt u de mening dat het onacceptabel is dat huurders zich genoodzaakt zien om advocaten in te schakelen om aanspraak te maken op een logeerwoning bij werkzaamheden die meerdere weken duren?

#### Antwoord 6

Uitgangspunt is dat verhuurder en huurders vooraf gezamenlijk overleg voeren over het voorstel, inclusief de geboden voorzieningen gericht op een gedragen aanpak en uitvoering van de werkzaamheden en het voorkomen van overlast. Mocht er gedurende de werkzaamheden sprake zijn van ontevredenheid, en biedt het gezamenlijk overleg niet de gewenste oplossingen, dan staat het huurders vrij om juridische stappen te ondernemen. Dat kan bijvoorbeeld indien zij van mening zijn de verhuurder het voorstel onvoldoende naleeft.

#### Vraag 7

Deelt u de mening dat het onacceptabel is als Vestia probeert ontevreden huurders een mediaverbod op te leggen in ruil voor een logeerwoning?

#### Antwoord 7

Vestia heeft desgevraagd te kennen gegeven zich niet te herkennen in een mediaverbod. Een mediaverbod kan enkel opgelegd worden via een uitspraak van de rechtbank.

#### Vraag 8

Aangezien er met de op handen zijnde verduurzaming van woningen in de komende jaren door alle woningbouwcorporaties in Nederland nog veel van dit soort projecten worden uitgevoerd, bent u bereid de rechten van huurders bij groot onderhoud en werkzaamheden met betrekking tot de duurzaamheidsopgave te versterken? Zo ja, in hoeverre bent dat bereid te doen?

#### Antwoord 8

De komende jaren zal de verduurzaming van de gebouwde omgeving leiden tot veel ingrepen aan woningen. Bij grootschalige werkzaamheden is enige mate van overlast vaak niet te voorkomen. Het is daarom van belang dat huurders en verhuurders gezamenlijk overleg voeren en afspraken maken vóór en tijdens de werkzaamheden. Op dit moment zijn mij geen signalen bekend dat de rechten en wettelijke bescherming van huurders onvoldoende geborgd zijn in bestaande wet- en regelgeving. Het kabinet zal de uitwerking van nieuwe maatregelen op grond van het Klimaatakkoord met partijen zoals Aedes, de Woonbond en de VNG ook bespreken hoe de positie en woongenot van huurders bij verduurzamingswerkzaamheden in voldoende mate geborgd kan blijven.