

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

### 129

Vragen van het lid **Nijboer** (PvdA) aan de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties over *gedupeerde huurders in Honselersdijk* (ingezonden 2 juli 2019).

Antwoord van Minister **Ollongren** (Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties) (ontvangen 24 september 2019).

#### Vraag 1

Heeft u kennisgenomen van het bericht «Bewoners boos op Vestia: «Alsof je wakker wordt met een hap zand in je mond»»?<sup>1</sup>

#### Antwoord 1

Ja.

#### Vraag 2, 3 en 8

Wat is uw reactie op het bericht?

Welke rechten en plichten hebben huurders van sociale huurwoningen bij groot onderhoud en renovaties, specifiek ten aanzien van tijdige communicatie, het treffen van voorbereidingen, tijdelijke huisvesting en vergoedingen? Is overeenkomstig gehandeld door Vestia?

Is hier naar uw inschatting sprake van onderhoud of een renovatie? Zou het niet beter zijn om huurders tijdelijk elders te huisvesten zodat zij geen grote hinder ondervinden van de werkzaamheden?

#### Antwoord 2, 3 en 8

In het bericht wordt de situatie van huurders in Honselersdijk beschreven waar groot onderhoud heeft plaatsgevonden. De huurders in het artikel geven aan met verschillende problemen rond de renovatie van hun woning te maken te hebben. In algemene zin wordt onder renovatie zowel sloop met vervangende nieuwbouw als gedeeltelijke vernieuwing door verandering of toevoeging verstaan. Of in deze zaak nu sprake is van onderhoud (verhelpen van onderhoudsgebreken) of renovatie (aanbrengen van voorheen niet aanwezige voorzieningen waardoor het wooncomfort geacht wordt te zijn gestegen), of een combinatie van beide, is kan ik, aan de hand van het bericht en in mijn rol als stelselverantwoordelijke, niet beoordelen. Wel zet ik

<sup>1</sup> <https://www.ad.nl/westland/bewoners-boos-op-vestia-alsof-je-wakker-wordt-met-een-hap-zand-in-je-mond~a5b6e533/>

graag kort voor u uit een welke wederzijdse rechten en plichten voor verhuurders en huurders in dit soort situaties gelden.

#### *Tijdige communicatie & het treffen van voorbereidingen*

##### Collectieve inspraak

Conform de Wet op het overleg huurders verhuurder (Overlegwet) dient de verhuurder de huurder, bewonerscommissie en huurdersorganisatie te informeren over voorgenomen wijzigingen in beleid en beheer, waaronder het voornemen tot renoveren van woningen. Uit het bericht in het Algemeen Dagblad blijkt niet hoe deze voorbereidende stappen verder zijn verlopen.

##### *Individuele inspraak*

In het bericht geven individuele bewoners aan dat zij ontevreden zijn over de uitvoering van de renovatie van hun woning. De verhuurder heeft de plicht de woning te onderhouden. Huurders moeten de verhuurder dus in de gelegenheid stellen om onderhoudsgebreken te herstellen. Tegelijkertijd mag van een verhuurder verwacht worden dat hij de overlast van het herstel van de onderhoudsgebreken voor de huurder tot een minimum beperkt (het leveren van het rustig woongenot).

##### *Reglement tijdens renovatiewerkzaamheden*

In algemene zin geldt dat woningcorporaties verplicht zijn om in overleg met gemeente en huurdersorganisaties en bewonerscommissies een reglement op te stellen voor sloop/renovatie en de betrokkenheid van huurders daarbij. 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 onderhoudswerkzaamheden moet gedogen.

Uit het krantenbericht blijkt dat zowel voor de bewoners als voor Vestia de renovatiewerkzaamheden anders zijn verlopen dan voorzien was. Het is dan 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. Ik zou graag zien dat huurder en verhuurder samen tot een oplossing komen. Mocht dat niet lukken, dan kan de huurder in dat geval naar de rechter. Als de verhuurder een klachtencommissie heeft, kan de huurder ook daar een klacht indienen. Daarom is het van belang om vooraf afspraken te maken over een procedure die in werking treedt als de renovatiewerkzaamheden anders lopen dan was voorzien en afgesproken.

#### Vraag 4

Heeft u contact gehad met de gemeente Westland en/of Vestia over de onbehoorlijke behandeling van deze huurders door Vestia? Zo ja, wat was daarvan het resultaat? Zo nee, bent u bereid dat alsnog te doen om te bevorderen dat huurders fatsoenlijk worden behandeld door Vestia?

#### Antwoord 4

Het stelsel van wederzijdse rechten en plichten, zoals hierboven is weergegeven, biedt de huurder en verhuurder genoeg mogelijkheden om in deze specifieke zaak tot een oplossing te komen. Het past derhalve niet in mijn rol van stelselverantwoordelijke om de gemeente Westland of Vestia aan te spreken op een lopende zaak omtrent de behandeling van huurders.

#### Vraag 5

Kunt u aangeven of de huurwoningen op de nominatie staan om verkocht te worden?

#### Antwoord 5

Vestia heeft conform het verbeterplan als doelstelling om de woningen in ze zogenaamde maatwerkgemeenten, waaronder de gemeente Westland te verkopen. Hoewel het op basis van dit artikel niet bekend is om welke specifieke woningen het gaat kan ervan uit gegaan worden dat hiervoor hetzelfde geldt als het overige Vestiabezit in de gemeente Westland. Op 9 juli is uw kamer geïnformeerd over het rapport van de bestuurlijk regisseur en de

volkshuisvestelijke opgave Vestigemeenten<sup>2</sup>. De bestuurlijk regisseur adviseert deze woningen over te dragen aan een andere lokale woningcorporatie en om dit te bespoedigen bestuurlijke tafels te organiseren per gemeente. In de brief waarmee ik u op 9 juli heb geïnformeerd heb ik aangegeven dit te ondersteunen en mij hiervoor in te spannen. Een mogelijke verkoop ontslaat de verhuurder echter niet van een plicht tot goed verhuurderschap.

#### Vraag 6

Aan welke kwalificaties moet personeel voldoen om dergelijke renovaties uit te voeren? Welke veiligheidseisen moeten worden nageleefd bij dergelijke renovaties? Kunt u aangeven of hieraan wordt voldaan?

#### Antwoord 6

Er zijn geen wettelijke kwalificaties waaraan dit personeel moet voldoen. Tijdens de uitvoering van bouw- of sloopwerkzaamheden gelden altijd de voorschriften uit hoofdstuk 8 van het Bouwbesluit. Deze voorschriften zijn er op gericht onveilige situaties te voorkomen en hinder zoveel mogelijk te voorkomen. Toezicht op deze voorschriften ligt bij de gemeente.

#### Vraag 7

Wat vindt u ervan dat Vestia reeds met de renovaties is begonnen zonder dat het over de vereiste vergunningen beschikte?

#### Antwoord 7

Voor (ver)bouwen is meestal een omgevingsvergunning voor bouwen nodig. Soms heeft men geen omgevingsvergunning nodig. Bijvoorbeeld voor onderhoud of het plaatsen van een dakkapel aan de achterkant van een woning. Het is aan de gemeente om Vestia al dan niet op het juiste moment een bouwvergunning te verlenen. Indien een omgevingsvergunning is vereist, mag de eigenaar (verhuurder) niet met de verbouwing/renovatie beginnen voordat hij de omgevingsvergunning heeft ontvangen.

#### Vraag 9

Vindt u dat de huurders recht hebben op financiële compensatie, nu hun huis al bijna een maand open ligt en daardoor deels onbewoonbaar is geworden en schade is geleden aan persoonlijke eigendommen? Zo nee, waarom niet?

#### Antwoord 9

Huurders van woningen hebben recht op huurverlaging als zij een verminderd woongenot hebben door een onderhoudsgebrek waarvoor de verhuurder de verplichting heeft die te verhelpen (dus niet bij het «klein en dagelijks onderhoud» dat de huurder zelf moet verrichten).

Als Vestia niet zelf ter compensatie een tijdelijke huurverlaging toekent of niet goedschiks met een verzoek om tijdelijke huurverlaging instemt, kunnen huurders kunnen die huurvermindering langs twee wegen bewerkstelligen. De ene weg is via de rechter. Dat kunnen huurders direct doen nadat de verhuurder in kennis is gesteld van het onderhoudsgebrek.

Een andere weg is via de Huurcommissie. Dan moeten huurders het onderhoudsgebrek eerst schriftelijk melden aan de verhuurder en die dan eerst zes weken de gelegenheid geven om het onderhoudsgebrek te verhelpen. Als de verhuurder dat niet doet, kan de huurder een verzoek bij de Huurcommissie indienen voor tijdelijke huurverlaging. Als de Huurcommissie van oordeel is dat de huur tijdelijk verlaagd moet worden, gaat die huurverlaging in op de eerste van de maand die volgt op de maand waarin de huurder de schriftelijke kennisgeving van het onderhoudsgebrek aan de verhuurder heeft gedaan.

Huurders kunnen bij Het Juridisch Loket ([www.juridischloket.nl](http://www.juridischloket.nl)) gratis juridisch advies krijgen over welke weg voor hen de meest geëigende weg is.

<sup>2</sup> Kamerstuk 29 453, nr. 490