

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

### 1996

Vragen van het lid **Azarkan** (DENK) aan de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties over *de uitspraak van de kantonrechter met betrekking tot Vestia en de bewoners van de Tweebosbuurt* (ingezonden 17 januari 2020).

Antwoord van Minister **van Veldhoven-van der Meer** (Milieu en Wonen) (ontvangen 9 maart 2020). Zie ook Aanhangsel Handelingen, vergaderjaar 2019–2020, nr. 1620.

#### Vraag 1

Bent u op de hoogte van de uitspraak van de kantonrechter met betrekking tot de uitzetting van bewoners van de Tweebosbuurt, als gevolg van de sloopplannen van woningcorporatie Vestia en de gemeente Rotterdam?<sup>1</sup>

#### Antwoord 1

Ja, ik ben op de hoogte.

#### Vraag 2 t/m 4

Deelt u de mening dat de sloopplannen van Vestia, om honderden sociale huurwoningen in de Tweebosbuurt te slopen, wegens de uitspraak van de kantonrechter geen doorgang meer kunnen vinden? Zo nee, waarom niet? Deelt u de mening dat het sloopbesluit betreffende de woningen in de Tweebosbuurt niet rechtmatig is met het oog op de uitspraak van de kantonrechter? Zo nee, waarom niet?

Deelt u de mening dat de sloopplannen van woningcorporatie Vestia in de Tweebosbuurt geen toegevoegde waarde hebben, als de rechter heeft beoordeeld dat Vestia niet kan aantonen dat de nieuwbouw zorgt voor een sociaal-maatschappelijke verbetering? Zo nee, waarom niet?

#### Antwoord 2 t/m 4

Naast de uitspraak van de Rechtbank Rotterdam van 10 januari 2020 heeft de Rechtbank Rotterdam op 6 september 2019 ook een uitspraak gedaan met betrekking tot de sloop/nieuwbouw in de Tweebosbuurt. Deze twee uitspraken zijn tegengesteld. In de eerste zaak is Vestia in het gelijk gesteld in de tweede zaak de bewoners. In de tweede zaak van 10 januari 2020 is er door Vestia hoger beroep ingesteld (<https://www.vestia.nl/News/1412/>). Het is niet aan mij om een oordeel te geven in een zaak die nog onder de rechter is.

<sup>1</sup> Rb. Rotterdam. 10 januari 2020, ECLI:NL:RBROT:2020:125

#### Vraag 5

Bent u bereid om er bij het College van B&W in Rotterdam op aan te dringen om het slopen van woningen in de Tweebosbuurt stop te zetten? Zo nee, waarom niet?

#### Antwoord 5

Het is aan lokale partijen zoals de gemeente Rotterdam en corporaties als Vestia om concrete invulling aan de volkshuisvestelijke opgave te geven. Lokaal kan de beste afweging in de lokale context worden gemaakt.

#### Vraag 6 en 7

Bent u bekend met de kerntaak van de woningcorporatie, die inhoudt ervoor te zorgen dat personen in verband met een laag inkomen goed en betaalbaar kunnen wonen?

Hoe beoordeelt u de sloopactiviteiten van woningcorporatie Vestia met betrekking tot de kerntaak van deze organisatie?

#### Antwoord 6 en 7

In de Woningwet staan de kerntaken van woningcorporaties omschreven. In artikel 46 van de Woningwet staat omschreven dat een corporatie voorrang geeft aan het huisvesten van personen die door hun inkomen of door andere omstandigheden moeilijkheden ondervinden bij het vinden van passende huisvesting en aan het leveren van een redelijke bijdrage aan de bouw, verhuur en beheer van sociale huurwoningen (DAEB). Herstructurering valt ook als activiteit onder het gebied van de volkshuisvesting, net als het streven naar een qua inkomenssamenstelling meer gemengde wijk in een herstructureringsgebied.

Corporaties kunnen binnen de grenzen van de Woningwet dus ook bijdragen aan wijkherstructurering, inclusief het vergroten van de diversiteit aan woningtypen in een wijk.

#### Vraag 8 en 9

Hoe beoordeelt u dat woningcorporatie Vestia de bewoners geen mogelijkheid heeft geboden om na sloop en nieuwbouw in de wijk terug te keren en daar ook geen verplichting toe ziet?

Hoe beoordeelt u dat de bewoners van de Tweebosbuurt niet of nauwelijks hulp hebben gekregen van woningcorporatie Vestia om een andere geschikte woonruimte te vinden?

#### Antwoord 8 en 9

In het huurrecht is bepaald dat de verhuurder moet aantonen dat er vervangende passende woonruimte voor de huurder beschikbaar is. Passend betekent niet per se dat de woning even groot is, in dezelfde buurt staat of dezelfde huurprijs heeft. Het is en blijft de verantwoordelijkheid van Vestia om hier zorg voor te dragen, waarbij uiteraard discussie kan ontstaan over wat passend is. Om deze reden bevat de Wet op het overleg huurders verhuurder (Overlegwet) ook de mogelijkheid om geschillen voor te leggen aan de huurcommissie en/of de rechter.

#### Vraag 10

Deelt u de mening dat er in Rotterdam sprake is van een tekort aan sociale huurwoningen? Zo nee, waarom niet?

#### Antwoord 10

Landelijk is er een tekort aan woningen, niet alleen aan sociale huurwoningen. Starters en mensen met een middeninkomen moeten betere kansen krijgen op een woning. Naast de bouwopgave (de kwantiteit) die hierbij hoort, moet ook gekeken worden naar de kwalitatieve aspecten. Daarom ligt mijn focus bij de woondeals en bij de inzet van de woningbouwimpuls op het realiseren van meer betaalbare woningen en op woningen die aansluiten bij doelgroepen waar de behoefte het grootst is. Ook in Rotterdam is sprake van een tekort aan woningen. Voor deze lokale situatie is het eerste instantie aan de gemeente Rotterdam hier in samenspraak met de provincie Zuid-Holland een goede afweging voor te maken.

Het Rijk ondersteunt bovendien de bouw van extra nieuwbouwwoningen met bovengenoemde bouwimpuls en de aftrek op de verhuurderheffing voor

betaalbare nieuwbouw. Partijen zoals de gemeente Rotterdam en woningcorporaties kunnen aanvraag doen om in aanmerking te komen voor deze faciliteiten. Het aanjagen en versnellen van nieuwbouw is ook expliciet onderdeel van de woondeal Zuidelijke Randstad die ik onder meer met Rotterdam heb gesloten.

Vraag 11

Hoe beoordeelt u dat er geen sprake is geweest van het daadwerkelijk betrekken van de bewoners bij de ontwikkeling van de plannen voor herstructurering, en pas na de bekendmaking van de sloopacties om input is gevraagd?

Antwoord 11

Ik vind het belangrijk dat de gemeente en de woningcorporatie de plannen zorgvuldig, rechtmatig en met oog voor de bewoners uitvoeren. Daar hebben de gemeente en de corporaties prestatieafspraken over gemaakt. Tevens is in de Overlegwet bepaald dat de verhuurder de huurder, de betrokken bewonerscommissie en de betrokken huurdersorganisatie op verzoek zo spoedig mogelijk schriftelijk informeert over zijn beleid en beheer dat rechtstreeks te maken heeft met de betrokken woongelegenheden en de woonomgeving daarvan. De Overlegwet bepaalt dat het recht op informatie van huurdersorganisaties en bewonerscommissies (en huurders) in ieder geval een aantal onderwerpen omvat, waaronder voorgenomen renovatie en voorgenomen sloop.

Op dit moment is in deze casus een hoger beroep ingesteld, het is daarom in deze casus aan de rechter om te beoordelen of de bewoners voldoende zijn betrokken.

Vraag 12

Ziet u de mogelijkheid een onderzoek te starten naar woningcorporatie Vestia?

Antwoord 12

Een geschil als gevolg van het (mogelijk) onjuist toepassen van de Overlegwet dient conform de bepalingen in de Overlegwet te worden beslecht. In dit geval wordt ook gebruik gemaakt van de mogelijkheden die de Overlegwet heeft om een geschil te beslechten. Een door mij gestart onderzoek naar een woningcorporatie is geen onderdeel van het instrumentarium van geschilbeslechting zoals vastgelegd in de Overlegwet.

Vraag 13

Deelt u de mening dat dit opnieuw bewijs is voor het falen van woningcorporaties?

Antwoord 13

De herstructurering van een buurt heeft een grote impact op alle betrokkenen, met name op de bewoners. Het is heel begrijpelijk dat er conflicterende belangen kunnen zijn en die tot een geschil leiden, daarom is er ook de mogelijkheid om geschillen voor te leggen aan de huurcommissie en/of de rechter. Het bestaan van een geschil vind ik geen bewijs voor een vermeend falen van een hele sector (of individuele corporatie) die zich inzet voor het maatschappelijk belang.

Vraag 14

Welke middelen en bevoegdheden heeft u om in te grijpen bij Vestia of andere woningcorporaties?

Antwoord 14

Herstructurering is onderdeel van de lokale verantwoordelijkheid. Corporaties zijn niet wettelijk verplicht om mee te werken aan herstructurering maar doen dit in regel, vanuit hun eigen gevoel voor verantwoordelijkheid voor de omgeving en brede taakopvatting, wel. De rijksoverheid heeft het stelsel middels de Overlegwet ingericht waarbij is voorzien in een mogelijkheid van geschilbeslechting via de huurcommissie en/of kantonrechter. Het is niet aan mij om in dit proces in te grijpen.

Meer in het algemeen kan de Autoriteit woningcorporaties (Aw) op basis van de Woningwet handhavend optreden indien een corporatie bijvoorbeeld de governance niet op orde heeft, te grote financiële risico's neemt of handelt in strijd met de Woningwet.

Vraag 15

Bent u bereid om met de gemeente Rotterdam, de woningcorporatie Vestia en de buurtbewoners van Tweebosbuurt om tafel te gaan zitten? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 15

Als vervolg op de uitspraak van de kantonrechter is tussen de gemeente Rotterdam en Vestia afgesproken dat Vestia in gesprek gaat met haar huurders.

Ik zal de ontwikkelingen in de Tweebosbuurt met veel aandacht blijven volgen en ik zal me hierover ook regelmatig laten informeren door de lokale partijen.

Vraag 16

Kunt u de Kamer op de hoogte stellen van eventuele stappen die u bereid bent te ondernemen voor het behouden van de woningen in de Tweebosbuurt?

Antwoord 16

Het is aan de lokale partijen, waaronder de gemeente Rotterdam en de woningcorporaties, om beslissingen te nemen over de toekomst van de Tweebosbuurt.