

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

1834

Vragen van het lid **Beckerman** (SP) aan de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening over *het bericht «Tijdelijke huurders Peperstraat Zaandam moeten nog snel verkassen: contracten kunnen niet worden verlengd»* (ingezonden 17 januari 2023).

Antwoord van Minister **De Jonge** (Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening) (ontvangen 13 maart 2023) Zie ook Aanhangsel Handelingen, vergaderjaar 2022–2023, nr. 1443

Vraag 1

Bent u bekend met dit bericht en wat vindt u hiervan?¹

Antwoord 1

Ja, het betreft een kort bericht over een specifieke casus. Ik constateer dat een aantal vragen reeds door u zijn gesteld ten aanzien van soortgelijke casuïstiek en gezien de grote hoeveelheid vragen die u in algemene zin stelt, wil ik u benadrukken dat dit veel capaciteit kost.

Vraag 2 en 3

Wat vindt u ervan dat het juridische onmogelijk zou zijn om het huurcontract te verlengen, aangezien het hier een tijdelijk huurcontract betreft dat maximaal twee jaar mag duren waarna een contract voor onbepaalde tijd gegeven dient te worden?

Deelt u de mening dat dit een negatieve consequentie van de Wet doorstroming huurmarkt is? Kunt u uw antwoord nader toelichten?

Antwoord 2 en 3

Generieke tijdelijke huurcontracten kunnen na 2 jaar niet worden verlengd. Doel hiervan is te voorkomen dat huurders een stapeling van tijdelijke contracten krijgen en dat de verhuurder weer beschikking kan krijgen over de woning.

¹ Noordhollands Dagblad, «Tijdelijke huurders Peperstraat Zaandam moeten nog snel verkassen: contracten kunnen niet worden verlengd» 7 december 2022, https://www.noordhollands-dagblad.nl/cnt/dmf20221207_01143685?utm_source=google&utm_medium=organic

Vraag 4

Deelt u de mening dat deze mensen niet dakloos gemaakt mogen worden? Zo ja, hoe gaat u hiertegen optreden? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 4

Of iemand dakloos is geworden als direct gevolg van het beëindigen van een tijdelijk huurcontract is lastig te bepalen. Er kunnen meerdere factoren spelen waarom iemand dakloos is geworden, zoals ook geconstateerd is door de Raad voor Volksgezondheid en Samenleving.² Dat kan bijvoorbeeld financiële bestaansonzekerheid zijn, maar ook het tekort aan betaalbare woningen. Ik vind het belangrijk om de strijd tegen dakloosheid te voeren. Daarom werk ik samen met de Staatssecretaris van Jeugd en Preventie aan een aanpak hiervan, als vervolg op de Brede Aanpak Dak- en Thuisloosheid.

Vraag 5 en 7

Had een contract op basis van de Leegstandwet dit probleem kunnen voorkomen? Kunnen deze tijdelijke huurders alsnog een contract op basis van de Leegstandwet krijgen?

Wat vindt u ervan dat leeg te komen woningen in de flats bij de Beatrixbrug wederom op basis van de Wet doorstroming huurmarkt verhuurd worden voor de maximale duur van twee jaar en niet op basis van de Leegstandwet?

Antwoord 5 en 7

Op grond van de Leegstandwet kan een verhuurder een vergunning aanvragen bij de gemeente voor de verhuur van een woonruimte die bestemd is voor afbraak of voor vernieuwbouw. De looptijd van zo een vergunning is maximaal zeven jaar. Op deze wijze kan een woning in de aanloop naar de vernieuwbouw toch tijdelijk worden verhuurd. Ik geef de voorkeur aan tijdelijke verhuur onder de Leegstandwet indien er sprake is van vernieuwbouw omdat de tijdelijke huurovereenkomst in dat geval maximaal zeven jaar kan blijven lopen totdat de werkzaamheden daadwerkelijk aanvangen. Het is uiteindelijk aan de huurder en verhuurder welke huurovereenkomst wordt aangegaan. Als het bijvoorbeeld evident is dat een complex binnen een jaar wordt gesloopt, is het gebruik van generieke tijdelijke contracten een meer efficiënte oplossing dan een vergunning aan te vragen bij de gemeente voor verhuur onder de Leegstandwet.

Vraag 6

Deelt u de mening dat dit artikel en andere artikelen over leegstandbeheer bewijzen dat het beheer van leegstaande woningen bij de verhuurder zou moeten blijven? Kunt u uw antwoord nader toelichten?

Antwoord 6

Het is aan de verhuurder of zij de verhuur uitbesteden aan een makelaar of leegstandbeheerder. Leegstandbeheer kan in veel situaties een goede tijdelijke oplossing zijn. Als een verhuurder/eigenaar van vastgoed (ook een corporatie of gemeente) kiest voor antikraakbewoning geef ik er de voorkeur aan dat er een leegstandbeheerder wordt ingeschakeld die gecertificeerd is met een keurmerk van het Keurmerk Leegstandbeheer (KLB) of een leegstandbeheerder die de voorwaarden hanteert zoals die ook worden gehanteerd door het KLB.

Vraag 8 en 9

Wanneer komt u met het landelijk Sociaal Statuut naar de Kamer?

Bent u bereid de lessen uit de sloop van de Peperstraat, de Tweebosbuurt, de wijk Jericho, Den Haag Zuid West en andere slooprojecten mee te nemen naar het nieuwe landelijk Sociaal Statuut? Zo ja, hoe gaat u dat doen? Zo nee, waarom niet?

² Advies Raad voor Volksgezondheid en Samenleving en financiële impuls aanpak dak- en thuisloosheid, «Herstel begint met een huis», Bijlage bij Kamerstuk 29 325, nr. 119.

Antwoord 8 en 9

Volgens artikel 55b, lid 1 van de Woningwet zijn woningcorporaties verplicht een reglement op te stellen voor sloop- en renovatieprojecten. Dit wordt ook wel een sociaal statuut genoemd. Over dit reglement moet de woningcorporatie op basis van de Wet op het overleg huurders verhuurder overleg voeren met de huurdersorganisatie. De corporatie kan alleen schriftelijk gemotiveerd van het advies van de huurdersorganisatie afwijken. In dit sociaal statuut kan onder meer worden vastgelegd dat huurder een garantie op terugkeer in een woning in de oude buurt, bij de eigen of een andere corporatie krijgen. Samen met Woonbond en Aedes ga ik hierover komende maanden in gesprek. Het landelijk statuut ziet alleen op woningcorporaties. Ik ben daarbij graag bereid te kijken naar lokale afspraken die al gemaakt zijn en lessen die daaraan ten grondslag liggen. Mijn ambitie is om het landelijke sociaal statuut voor de zomer af te ronden.

Vraag 10 en 11

Vindt u het nog steeds een goed idee dat mensen als gevolg van anti-kraakcontracten binnen één maand op straat gezet kunnen worden, terwijl er sprake is van de grootste wooncrisis sinds de Tweede Wereldoorlog en mensen dus geen keuze hebben?

Kunt u aangeven hoe het recht op behoorlijke huisvesting van bewoners met een anti-kraakcontract gewaarborgd is als zij geen woonzekerheid hebben, terwijl woonzekerheid een fundamenteel mensenrecht is?

Antwoord 10 en 11

Antikraakbewoning is geen huur maar bruikleen. Derhalve is bij deze vorm van bewoning geen huur(prijs)bescherming van toepassing. De sector heeft een keurmerk opgericht waarmee bewoners niet meer na enkele dagen op straat kunnen worden gezet maar een maand de tijd hebben op elders iets te vinden. Om te voorkomen dat dergelijke panden leeg zouden komen te staan zie ik leegstandbeheer als een goede oplossing om tijdelijke bewoning mogelijk te maken. Zo kunnen leegstaande panden en woningen tijdelijk beschikbaar worden gesteld voor bewoning en wordt verloedering en kraken voorkomen.

Vraag 12

Deelt u de mening dat woningzoekenden geen keuze hebben en wel moeten kiezen voor een contract op basis van de Wet doorstroming huurmarkt of de Leegstandwet waardoor inmiddels één op de vijf recent verhuisden een tijdelijk contract heeft?

Antwoord 12

Als er sprake is van sloop of vernieuwbouw ligt het niet in de rede dat er een vast huurcontract wordt aangeboden. Ik deel wel uw mening dat er in algemene zin te veel generieke tijdelijke huurcontracten worden afgesloten. Het Kabinet zet zich met het programma Betaalbaar Wonen in voor het beter betaalbaar maken van wonen door een groter deel van de huurwoningenvoorraad onder het woningwaarderingstelsel (WWS) te brengen en het WWS daarbij dwingend te maken. Hiermee wordt voor het grootste deel van de huurwoningen de negatieve prikkel om tijdelijke huurcontracten te gebruiken om de aanvangshuur telkens te verhogen gemitigeerd omdat, indien van toepassing, de woning onder het WWS is komen te vallen. Dit zal het gebruik van generieke tijdelijke huurcontracten moeten gaan dempen, waardoor vaste huurcontracten de norm blijven. Dit komt ten goede aan de woonzekerheid van huurders. Daar waar hoge doorstroming ongewenst is, zoals in kwetsbare wijken waar de leefbaarheid onder druk staat, moeten gemeenten in staat worden gesteld misbruik van deze contractvorm alsnog aan te pakken. Dit wil ik regelen met een wijziging van de Wet goed verhuurderschap nadat deze wet in werking is getreden.

Vraag 13 en 14

Vindt u dat bewoners bij de sloop van hun (t)huis altijd een urgentieverklaring zouden moeten krijgen, ondanks dat ze een hoger inkomen hebben?

Bent u bereid om in het landelijk Sociaal Statuut op te nemen dat huurders die geconfronteerd worden met de sloop van hun woning te allen tijde een urgentieverklaring moeten krijgen?

Antwoord 13 en 14

Op grond van artikel 7:274, eerste lid van het Burgerlijk Wetboek kan een verhuurder wegens dringend eigen gebruik de huur opzeggen. Dat kan wanneer sprake is van sloop. Indien je als huurder niet akkoord gaat, moet de verhuurder dit via de rechter laten bekrachtigen. Een huurder heeft dan recht op herhuisvesting in een «vergelijkbare woning», verhuiskostenvergoeding en/of ondersteuning bij het vinden van een nieuwe woning. Vanwege deze in de wet opgenomen bescherming is een urgentieverklaring dus niet nodig. Indien gemeenten een urgentieregeling in hun huisvestingsverordening hebben opgenomen, hebben zij wel vaak stadsvernieuwingssurgentes als urgentiecategorie opgenomen. Zo kunnen de huurders in een gebouw dat gesloopt wordt zelf kiezen of zij met de urgentieverklaring onder de arm op zoek gaan naar een nieuwe woning, of het aanbod van de verhuurder aannemen. Ik vind het een keuze van gemeenten of zij stadsvernieuwing als reden voor een urgentieverklaring in de verordening willen opnemen. Hierom zie ik geen reden om dit in het landelijk sociaal statuut op te nemen.

Vraag 15, 16, 17 en 18

Stroken de antwoorden van uw voorganger met het Zwartboek dat bewoners van de Peperstraat opgesteld hebben? Zo ja, waar blijkt dat uit? Zo nee, wat zijn de verschillen?^{3, 4}

Deelt u de mening dat de in het Zwartboek genoemde punten (op bladzijde 4, 5 en 6) stress en onzekerheid, consequenties, financieel en tevredenheid van bewoners niet stroken met de antwoorden van uw voorganger op Kamervragen van de SP?

Bent u het eens met de kritiek die deze bewoners hebben geuit over de verhuurder (zie bladzijde 6, de woningcorporaties (zie bladzijde 6), en het college (zie bladzijde 3)?

Deelt u de mening dat de intimidatie van deze bewoners door juridische dreigbrieven of anderszins per direct gestopt moet worden?

Antwoord 15, 16, 17 en 18

Zonder verder in te gaan op deze specifieke casus kan ik in algemeenheid aangeven dat de bewoners het volste recht hebben om een zwartboek op te stellen waarin zij aangeven op welke punten zij ontevreden zijn. De gemeente Zaanstad heeft dit zwartboek ook openbaar gemaakt. In een mogelijke evaluatie kunnen deze punten door de bewoners worden aangedragen. Voorts ben ik in algemene zin tegen intimidatie van huurders. In het wetsvoorstel Goed verhuurderschap is daarom in de algemene regels opgenomen dat verhuurders zich moeten onthouden van iedere vorm van intimidatie. Het wetsvoorstel geeft gemeenten de bevoegdheid om de algemene regels van goed verhuurderschap te handhaven. Wanneer het wetsvoorstel in werking treedt, is het de taak van de gemeente om alle relevante informatie te verzamelen om te onderzoeken of er sprake is van intimidatie.

Vraag 19

Deelt u de mening dat bewoners die onder druk van alle intimidatie, stress en onzekerheid eerder dan de peildatum vertrokken zijn, hun opgebouwde woonrechten als gevolg van de inschrijvingsduur op het woningnet moeten terugkrijgen en bent u bereid om opgebouwde woonrechten onderdeel te laten worden van het nieuwe landelijk sociaal statuut? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 19

Huurders die inschrijvingsduur hebben opgebouwd op woningnet kunnen daar ingeschreven blijven staan als zij een woning accepteren van een andere verhuurder dan een corporatie. De woningen in de Peperstraat worden niet verhuurd door een corporatie.

³ Antwoord op vragen van het lid Beckerman over onwenselijke sloopplannen van de Peperstraat in Zaandam, <https://www.tweedekamer.nl/kamerstukken/kamervragen/detail?id=2020Z18552&did=2020D51862>

⁴ Het Zwartboek, zaanstad.bestuurlijkeinformatie.nl/Reports/Document/f368b1f9-03e0-405c-ba40-db272ecf9f3a?documentId=7a133a4e-a35e-4db0-9004-13cc97f0e112

Vraag 20

Deelt u de mening dat het recht op terugkeer naar de buurt c.q. complex onderdeel is van het recht op adequate huisvesting zoals vastgelegd is «Basic principles and guidelines on development-based evictions and displacement» (A/HRC/4/18, annex 1) en nogmaals door de Speciale Rapporteurs van de Verenigde Naties in hun brief van 19 april 2021 aan de Nederlandse regering bevestigd is? Zo ja, bent u bereid om deze basisprincipe op te nemen in het nieuwe landelijk sociaal statuut en daarbij de terugkeer financieel mogelijk te maken door de minimale vergoeding voor verhuis- en inrichtingskosten toe te kennen? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 20

Samen met Woonbond en Aedes ga ik de komende maanden over het sociaal statuut in gesprek. Ik ben daarbij graag bereid te kijken naar mogelijkheden om terug te keren naar de eigen wijk. Mijn ambitie is om het landelijke sociaal statuut voor de zomer af te ronden.

Vraag 21 en 22

Deelt u de mening dat zeggenschap c.q. serieuze consultatie c.q. betekenisvolle participatie van bewoners bij sloop onderdeel is van aanspraken die voortvloeien uit het recht op adequate huisvesting en derhalve betekenisvolle participatie/zeggenschap geen gunst is die verleend moet worden, maar onderdeel is van fundamentele mensenrechten?

Wat verstaat u onder betekenisvolle participatie/zeggenschap van bewoners bij sloop en op welke manier heeft u het recht op betekenisvolle participatie/zeggenschap vertaald c.q. meegenomen in uw definitie?

Antwoord 21 en 22

Ik ben van mening dat bewoners betrokken zouden moeten worden bij sloopprojecten. In de Wet op het overleg huurders verhuurder (ook wel Overlegwet genoemd) is bepaald dat verhuurders de betrokken huurdersorganisaties en bewonerscommissies moet informeren over voorgenomen sloop en renovatie van wooncomplexen; en daarover met hen moeten overleggen als de huurdersorganisatie(s)/bewonerscommissie(s) dat wensen en hen de gelegenheid moet geven om schriftelijk advies uit te brengen. Dat geldt voor particuliere verhuurders en institutionele beleggers die 25 of meer woningen in Nederland verhuren; en voor alle woningcorporaties, ongeacht het aantal woningen dat zij verhuren.

Voor corporaties is in de Woningwet aanvullend geregeld dat zij een reglement voor sloop/renovatie moeten hebben waarin de betrokkenheid van de bewoners is vastgelegd. Bij commerciële verhuurders is het aan de gemeente, bewoners en de verhuurder zelf om tot afspraken over een reglement te komen.

En renovatie-/sloopvoorstellen moeten inderdaad schriftelijk worden gedaan aan huurders van woonruimte. Dat is zo bepaald in art.7:220 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek; dit geldt voor alle verhuurders van woonruimte.

Vraag 23 en 24

Deelt u de mening dat de besluitvorming rondom het recht op terugkeer voor deze bewoners niet correct verlopen is, omdat bewoners geen terugkeergarantie hebben gekregen aangezien de nieuwe woningen volgens de verhuurder wellicht niet passend zijn?

Hoe kan het dat uw voorganger aangeeft dat bewoners van de Peperstraat vooraf om input gevraagd is terwijl deze bewoners aangeven niet in het besluitvormingsproces gekend te zijn door de gemeente Zaanstad noch door de verhuurder?

Antwoord 23 en 24

Er zijn geen wettelijke regels over terugkeergarantie als gevolg van sloop. Er kunnen wel lokale afspraken worden gemaakt over terugkeergaranties (naar de woning of naar de buurt) of in het reglement voor sloop/renovatie dat de woningcorporatie met de huurdersorganisaties heeft opgesteld.

Vraag 25

Begrijpt u dat ook deze huurders door de sloopbrief in augustus 2019 overvallen zijn, terwijl de intentieovereenkomst tussen de gemeente en de verhuurder al in oktober 2018 was ondertekend?

Antwoord 25

Ik begrijp dat wanneer bewoners te horen krijgen dat hun woning wordt gesloopt, dit onzekerheid meebrengt. Ongeacht wanneer een intentieverklaring is getekend.

Vraag 26

Klopt het dat de eis van het college (zie collegebesluit 2019/14 719), waarin wordt aangegeven dat er overeenstemming tussen de partijen over het sociaal plan bereikt moest worden, niet nageleefd is?

Antwoord 26

Dat is mij niet bekend. Het is aan het college om toe te zien in hoeverre er uitvoering wordt gegeven aan gemaakte afspraken.

Vraag 27 en 28

Deelt u de mening dat de gemeente Zaanstad voor deze bewoners juist alles in het werk moet stellen om het hele proces rondom de herhuisvesting te vergemakkelijken omdat van deze bewoners een ultieme offer gevraagd wordt, namelijk de sloop van hun huis en hun thuis in de gemeenschap? Zo nee, waarom niet? Zo ja, deelt u de mening dat dat hier niet het geval is en kunt u dit antwoord nader toelichten?

Klopt het dat het college van de gemeente Zaanstad de hardheidsclausule niet toepast terwijl dit is toegezegd?

Antwoord 27 en 28

Zie het antwoord op vraag 21 en 22.

Vraag 29

Vindt u het gerechtvaardigd dat mensen, die nu in het gereguleerd segment huren, vanwege inkomen gedwongen worden om naar een woning in de vrije sector te verhuizen, terwijl die huren vaak (veel) te hoog liggen?

Antwoord 29

Huurders met een inkomen boven de voor hun huishouden toepasselijke DAEB-inkomensgrens zijn niet in alle gevallen gedwongen om een huurwoning in de vrije sector (van een woningcorporatie of een andere verhuurder) te gaan huren. Bij verhuizing naar huurwoningen van woningcorporaties geldt in de meeste gevallen een (maximum) inkomensgrens. Maar woningcorporaties hebben jaarlijks ruimte om 7,5% van de vrijgekomen woningen toe te wijzen aan huishoudens met een inkomen boven de toepasselijke DAEB-inkomensgrens. Woningcorporaties, gemeenten en huurdersorganisaties kunnen in de prestatieafspraken afspreken dat er lokaal een grotere vrije toewijzingsruimte is dan 7,5%, maar niet groter dan 15%.

Voor huurwoningen van andere verhuurders dan woningcorporaties geldt geen wettelijke maximuminkomensgrens. Andere verhuurders dan woningcorporaties hebben dus de vrijheid om hun vrijgekomen huurwoningen te verhuren aan huishoudens naar keuze; tenzij de gemeente een huisvestingsvergunning voor die huurwoningen vereist en aan die huisvestingsvergunning inkomenseisen stelt.

Vraag 30

Vindt u het gerechtvaardigd dat deze bewoners nog steeds in het ongewisse zijn en blijven of de nieuwbouwwoningen passend voor hen zijn qua grootte (gezinssamenstelling) en/of prijs (huur- koopprijzen)? Zo ja, waarom? Zo nee, deelt u dan de mening dat woonzekerheid hier als onderdeel van het recht op behoorlijke huisvesting geschonden is? Zo nee, waarom niet? Zo ja, hoe gaat u deze schending van dit mensenrecht herstellen?

Antwoord 30

Bij beëindiging van huurcontracten die vanwege sloop in de vorm van een tijdelijk huurcontract is gesloten (tijdelijke huurcontracten op basis van de Leegstandwet of tijdelijke huurcontracten van maximaal twee jaar voor zelfstandige woningen) is de verhuurder niet verplicht om andere passende woonruimte aan te bieden. Ook bij huurbeëindiging van vaste huurcontracten wegens sloop is de verhuurder niet verplicht andere passende woonruimte aan te bieden, maar in dat geval moet hij wel aantonen dat voor de huurder andere passende woonruimte beschikbaar is. Ingeval van antikraakbewoning is doorgaans geen sprake van huur, maar van bruikleen. De huurregelgeving is op bruikleenovereenkomsten niet van toepassing.

Vraag 31 en 32

Deelt u de mening dat een renovatie (waaronder eveneens sloop/nieuwbouw wordt verstaan) door elke verhuurder aan huurders moet worden gepresenteerd met een redelijk schriftelijk voorstel (art.7:220 lid 2 BW)? Zo ja, kunt u aangeven of daar bij de sloop van de Peperstraat sprake van is geweest? Zo nee, waarom niet?

Indien er geen sprake hoeft te zijn van een redelijk voorstel, deelt u dan de mening dat een verplicht redelijk voorstel het hele proces rondom de renovatie (waaronder eveneens sloop/nieuwbouw wordt verstaan) enorm verbetert en versnelt? Zo ja, bent u dan bereid om de wet- en regelgeving hieromtrent te wijzigen? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 31 en 32

Verhuurders (woningcorporaties en andere verhuurders zijn wettelijk verplicht om renovatie-/sloopvoorstellen schriftelijk aan de betreffende huurders uit te brengen. Dit is geregeld in artikel 7:220 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek. In de Woningwet is aanvullend opgenomen dat een woningcorporatie een reglement moet opstellen bij sloop en vernieuwbouw, waarbij ook aandacht moet zijn voor het betrekken van de bewoners. Zoals u weet ziet de Woningwet niet op commerciële verhuurders. In die gevallen is het aan de gemeente, bewoners en de verhuurder zelf om tot afspraken te komen. Of een renovatie-/sloopvoorstel redelijk is, is ter beoordeling van de rechter als huurder en verhuurder daarover in geschil zijn. Daar ga ik als Minister niet over.

Vraag 33

Deelt u de mening dat het vinden van een goede passende woning in de eigen omgeving in deze tijd erg moeilijk is, waardoor binnen één jaar verhuizen (onnodig) heel veel stress met zich meebrengt? Immers de goede woningen met een goed energielabel komen minder vaak vrij dan slechte woningen met vaak slechtere energielabels. Vaak willen huurders alleen in de eigen omgeving blijven vanwege onder andere medische vraagstukken, het sociaal netwerk, school of werk. Kunt u uw antwoord nader toelichten?

Antwoord 33

Ja, helder is dat het vinden van een passende woning in deze tijden een uitdaging is. Ik snap goed dat mensen willen blijven wonen in hun eigen buurt.

Vraag 34

Deelt u de mening dat een verhuizing in deze tijd veel meer kost dan de minimale wettelijke vergoeding voor verhuis- en inrichtingskosten?

Antwoord 34

De wettelijke minimumbijdrage voor verhuis- en herinrichtingskosten bij door renovatie of sloop noodzakelijke (tijdelijke) verhuizing is sinds 1 maart 2023 € 7.156.

Ik deel niet de mening dat een verhuizing per definitie meer kost dan ruim € 7.000. In gevallen waarin de huurder weinig hoeft te doen aan stoffering van de nieuwe woning, zullen de kosten lager liggen dan ruim € 7.000. Aan de andere kant zullen sommige verhuizingen (en dan met name de herinrichtingskosten) wel meer kosten dan ruim € 7.000; maar dit wettelijke bedrag is een minimumbijdrage, het staat verhuurder en huurder vrij om een hogere tegemoetkoming af te spreken.

Dit wettelijke minimumbedrag voor verhuis- en herinrichtingskosten geldt overigens niet bij huurbeëindiging van tijdelijke huurcontracten van maximaal twee jaar door het aflopen van de afgesproken huurtermijn of van tijdelijke huurcontracten op grond van de Leegstandwet.

Vraag 35

Kunt u garanderen dat de bewoners aan de Peperstraat niet dakloos raken?

Antwoord 35

Zie mijn antwoord op vraag 1.

Vraag 36

Heeft de gemeente Zaanstad in de prestatieafspraken met woningcorporaties opgenomen dat de vrije bestedingsruimte van 7,5% verdubbeld wordt zodat deze bewoners aan de Peperstraat met een hoger inkomen makkelijker gehuisvest kunnen worden? Zo nee, waarom heeft de gemeente die afspraken niet gemaakt aangezien dit probleem al enige tijd speelt en dus ook bekend is?

Antwoord 36

Het vormgeven van prestatieafspraken is een lokaal proces tussen de gemeente, corporaties en huurdersorganisaties. Ik heb geen zicht in de overwegingen die hebben meegespeeld bij het tot stand komen van de prestatieafspraken in Zaandam.

Vraag 37

Kunt u begrijpen dat bewoners enorm in onzekerheid verkeren omdat van hen verlangd wordt dat ze wel naar een tijdelijke woning verhuizen maar nog niet weten of de nieuwbouwwoning passend is? Zo ja, vindt u dat gerechtvaardigd? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 37

Natuurlijk kan ik begrijpen dat huurders in onzekerheid verkeren als zij nog niet weten of de woning waarnaar zij zullen verhuizen passend voor hen is. Zie verder het antwoord op vraag 30.

Vraag 38

Wat zijn voor deze bewoners de consequenties in het geval de nieuwbouwwoning niet passend is, maar zij inmiddels voor de tijdelijke woningen wel een tijdelijk contract hebben? Wordt hiermee het recht op woonzekerheid van deze bewoners geschonden temeer zij uit een positie komen waarin zij wel woonzekerheid hadden als gevolg van een huurcontract voor onbepaalde tijd?

Antwoord 38

Als een vast huurcontract vanwege sloop of renovatie is geëindigd, is daarmee de huurbescherming die de huurder voor dat huurcontract had vervallen. In dat geval geldt de huurbescherming die geldt bij het huurcontract dat voor de tijdelijke woning is gebruikt. Als dat een tijdelijk huurcontract is, geldt voor de huurder een beperkte huurbescherming. Als een huurder tijdelijk verhuist, maar het huurcontract voor de te renoveren woning doorloopt, dan houdt de huurder de aan het huurcontract voor de te renoveren woning bescherming; als hij de te renoveren woning met een vast huurcontract huurt, houdt hij dus huurbescherming, ook na terugverhuizing naar de gerenoveerde woning; als hij de te renoveren woning met een tijdelijk huurcontract huurt en die huurtermijn is nog niet verstreken, dan houdt de huurder de beperkte huurbescherming die bij tijdelijke huurcontracten geldt.

Vraag 39

Wat gebeurt er op het moment dat deze bewoners naar de nieuwbouwwoning verhuizen maar vanwege een verandering in de persoonlijke of inkomenssituatie die nieuwbouwwoning niet meer passend is? Kunt u daarbij aangeven of er een spijtoptantenregeling is waar deze bewoners gebruik van kunnen maken?

Antwoord 39

Voor huurders voor wie de nieuwbouwwoning na de verhuizing daarnaartoe door wijziging in inkomen of huishoudenssamenstelling niet meer passend is, geldt hetzelfde als voor huurder die om andere redenen naar een andere woning verhuisd zijn. Er is geen speciale wettelijke spijtoptantenregeling voor huurders die vanwege sloop of renovatie hebben moeten verhuizen.

Bij een inkomensdaling kan de huurder schriftelijk om een tijdelijke huurkorting (van maximaal drie jaar) vragen, om in die periode van tijdelijke huurkorting naar andere, goedkopere woonruimte uit te kijken. De verhuurder is niet verplicht om aan een verzoek om tijdelijke huurkorting tegemoet te komen, ook een woningcorporatie niet.

Als de woning vanwege uitbreiding van de omvang van het huishouden niet meer passend is, zal de huurder als hij wenst te verhuizen moeten reageren op vrijgekomen huurwoningen van de woningcorporatie of van andere verhuurders.

Vraag 40

Is er voor deze bewoners een regeling voor mantelzorgers, waardoor mantelzorgers ook eventueel mee kunnen verhuizen? Zo nee, vindt u dat er bij gedwongen verhuizingen te allen tijde een regeling voor mantelzorgers aanwezig moet zijn?

Antwoord 40

In algemene zin kan ik zeggen dat indien een gemeenten een urgentieregeling in haar huisvestingsverordening heeft opgenomen, zij thans verplicht is daar in ieder geval mantelzorgontvangers of verleners als urgentie categorie in op te nemen. Gemeenten zijn nu nog niet verplicht een urgentieregeling te hebben waardoor het ook per gemeente verschilt of mantelzorgontvangers of verleners urgentie kunnen krijgen. Met het wetsvoorstel versterken regie op de volkshuisvesting dat 16 februari 2023 in consultatie is gegaan, ga ik gemeenten verplichten om een urgentieregeling (en hiermee dus een huisvestingsverordening) te implementeren. Daarin moeten zij verplicht een aantal wettelijke urgentie categorieën opnemen. Mantelzorgontvangers en verleners zullen daar onderdeel van uitmaken.

Vraag 41

Wat mag een verhuurder aan medische informatie bij een huurder opvragen en is de huurder verplicht daaraan mee te werken?

Antwoord 41

Het opvragen en vervolgens verwerken van medische gegevens is een verwerking van bijzondere persoonsgegevens. Het verwerken van bijzondere persoonsgegevens is slechts toegestaan indien voldaan is aan een van de voorwaarden, bedoeld in artikel 9, tweede lid van de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG) of paragraaf 3.1 van de UAVG. In het algemeen mogen verhuurders geen medische gegevens van huurders verwerken. In bepaalde gevallen zijn deze gegevens echter noodzakelijk voor het aanpassen van een woning of het toewijzen van een woning met bijzondere voorzieningen. Om medische gegevens voor deze gevallen te kunnen verwerken zal doorgaans om toestemming van de (kandidaat) huurder worden gevraagd. Toestemming dient vrijelijk, ondubbelzinnig en geïnformeerd te worden gegeven door middel van een actieve handeling, waaruit duidelijk blijkt dat de huurder instemt met de voorgestelde verwerking van zijn medische gegevens. Stilzwijgende toestemming, het gebruik van reeds aangekruiste vakjes, inactiviteit of impliciete toestemming gelden bijvoorbeeld niet als toestemming in de zin van de AVG. Verder moet de verhuurder aan kunnen tonen dat toestemming is gegeven en kan de huurder zijn toestemming ten alle tijde intrekken. Als de huurder zijn toestemming intrekt, heeft de verhuurder geen grondslag meer voor het verwerken van deze persoonsgegevens. Dat betekent dat het verwerken daarvan gestaakt moet worden en dat de persoonsgegevens vernietigd moeten worden.

Vraag 42

Welke verantwoordelijkheden c.q verplichtingen heeft een commerciële verhuurder indien deze verhuurder om zijn moverende redenen huurders dwingt te verhuizen?

Antwoord 42

Als de woning is verhuurd met een vast huurcontract (huurcontract voor onbepaalde tijd), kan de verhuurder het huurcontract alleen opzeggen met een van de in de wet genoemde opzeggingsgronden van dringend eigen gebruik. En als de huurder niet met de huuropzegging instemt, kan alleen de rechter de huur beëindigen. De verhuurder zal dan aan de rechter moeten aantonen dat huurbeëindiging in het betreffende geval redelijk is. Als de woning met een tijdelijk huurcontract (tijdelijk huurcontract van maximaal twee jaar voor zelfstandige woningen of tijdelijk huurcontract op grond van de Leegstandwet) is verhuurd, eindigt de huur van rechtswege na het verstrijken van de afgesproken huurtermijn; de huurbescherming van vaste huurcontracten geldt dan niet.

Vraag 43

Welke (inspannings)verplichtingen heeft een huurder als deze ongeacht het motief van de verhuurder gedwongen wordt om te verhuizen?

Antwoord 43

Als de rechter oordeelt dat een vast huurcontract eindigt, of als een tijdelijk huurcontract van rechtswege eindigt, moet de huurder de woning op de einddatum van het huurcontract leeg opleveren aan de verhuurder. Doorgaans maken verhuurder en huurder afspraken over hoe de huurder de woning moet opleveren. Wettelijk gezien maakt het verschil of er bij aanvang van de huur een opnamestaat van de woning is opgemaakt. Zo ja, dan moet de huurder de woning opleveren zoals die bij aanvang van de huur was. Zo nee, dan moet de huurder de woning in redelijke staat opleveren.

Vraag 44

Kunt u zich voorstellen dat veel mensen in het algemeen participatiemoe zijn, omdat velen aangeven dat er weinig tot niks met hun inbreng gedaan wordt? Zo ja, hoe gaat u het participatieproces betekenisvol inrichten c.q. gaat u bij het maken van het nieuwe landelijk sociaal statuut hier rekening mee houden? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 44

Ik juich iedereen toe om te participeren in de samenleving. Dat wil overigens niet zeggen dat men altijd wordt gehoord. In de Woningwet is opgenomen dat een corporatie een reglement moet opstellen bij sloop en vernieuwbouw waarbij ook aandacht moet zijn voor het betrekken van de bewoners. In het landelijk sociaal statuut wordt opgenomen op welk moment en hoeveel inspraak de huurders hebben. Zoals u weet ziet de Woningwet niet toe op commerciële verhuurders. In die gevallen is het aan de gemeente, bewoners en de verhuurder zelf om tot afspraken te komen. Zoals is opgenomen in art.7:220 lid 2 BW dient de verhuurder met een schriftelijk voorstel te komen.

Vraag 45 en 46

Bent u bereid om met de bewonerscommissie van de Peperstraat in gesprek te gaan en te leren van de grote problemen die bewoners meemaken bij de sloop van hun (t)huis?

Deelt u de mening dat de plannen niet samen mét deze bewoners gemaakt zijn en derhalve niet voldoen aan het centrale uitgangspunt «nothing about us, without us»?

Antwoord 45 en 46

Ik zie geen aanleiding met de betrokken partijen het gesprek aan te gaan. Dit betreft een lokale casus waarbij de gemeente, bewoners en de verhuurder zelf tot afspraken moeten komen.

Vraag 47

Deelt u de mening dat er bij ingrijpende maatregelen zoals sloop te allen tijde eerst daadwerkelijk een bewonerscommissie opgericht dient te worden voordat er besluiten genomen mogen worden, zodat deze tijdig de legitieme gesprekspartner wordt voor de verhuurder en eventueel de gemeente?

Antwoord 47

In de Woningwet is opgenomen dat een corporatie een reglement moet opstellen bij sloop en vernieuwbouw waarbij ook aandacht moet zijn voor het betrekken van de bewoners. De Woningwet ziet niet op commerciële verhuurders. In die gevallen is het aan de gemeente, bewoners en de verhuurder zelf om tot afspraken te komen. Zoals is opgenomen in art.7:220 lid 2 BW dient de verhuurder met een schriftelijk voorstel te komen.

Vraag 48, 49, 50 en 51

Deelt u de mening dat er een verplichting is om ervoor te zorgen dat mensen, die als gevolg van een herstructurering moeten verhuizen, goed terecht moeten komen?

Deelt u de mening dat monitoring verplicht is c.q. zou moeten zijn van mensen die als gevolg van een herstructurering moeten verhuizen om te bepalen of zij inderdaad goed terecht zijn gekomen?

Indien u niet van mening bent dat monitoring verplicht is c.q. zou moeten zijn, deelt u dan de mening dat het onmogelijk is om na te gaan of specifieke groepen in (extra) kwetsbare situaties disproportioneel geraakt worden?

Immers dit kan duiden op discriminerend beleid, hetgeen verboden is en per direct gestopt moet worden, en wijzen op extra maatregelen die getroffen moeten worden om deze groepen extra te beschermen.

Wordt er door u en/of door de gemeenten gemonitord op wat er met mensen gebeurt die als gevolg van een herstructurering moeten verhuizen? Zo ja, wat zijn de resultaten van die monitoring(en)? Zo nee, bent u bereid om dit landelijk te monitoren dan wel bereid om de gemeenten te vragen of zij deze monitoring willen verrichten?

Antwoord 48, 49, 50 en 51

Deze gegevens worden niet bijgehouden. Het lijkt mij ook niet uitvoerbaar om te monitoren wat er gebeurt met mensen die als gevolg van herstructurering moeten verhuizen. Het is de verantwoordelijkheid van de corporatie om bij sloop en renovatie een reglement op te stellen. Bij commerciële verhuurders is het aan de gemeente, bewoners en de verhuurder zelf om tot afspraken te komen. Zoals is opgenomen in art.7:220 lid 2 BW dient de verhuurder dan met een schriftelijk voorstel te komen.

Vraag 52

Bent u bereid om bij het inwinnen van informatie om vragen aangaande de bewoners van de Peperstraat te kunnen beantwoorden ook informatie in te winnen bij de bewonerscommissie van de Peperstraat, zodat u niet eenzijdig door de verhuurder en/of de gemeente geïnformeerd wordt?

Antwoord 52

Ik zie geen aanleiding met de betrokken partijen het gesprek aan te moeten gaan. Dit betreft een lokale casus waarbij de gemeente, bewoners en de verhuurder zelf tot afspraken moeten komen.

Vraag 53

Wilt u de vragen gelieve apart beantwoorden en niet clusteren?

Antwoord 53

De antwoorden zijn zo veel als mogelijk apart beantwoord.