

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

1928

Vragen van het lid **De Hoop** (GroenLinks-PvdA) aan de Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening over *het bericht «Huurverhoging valt bewoners van grootste flat van Nederland rauw op het dak»* (ingezonden 24 april 2026).

Antwoord van Minister **Boekholt-O’Sullivan** (Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening) (ontvangen 15 mei 2026).

Vraag 1

Heeft u kennisgenomen van het feit dat de inwoners van de L-flat, de grootste flat van Nederland, en de Geroflat in Zeist te maken krijgen met een huurverhoging?¹

Antwoord 1

Ja.

Vraag 2

Bent u bekend met het feit dat de mensen die in deze flats wonen al maanden niet de volledige beschikking hebben tot hun balkons, omdat deze onveilig zijn en daarom ondersteund worden door metalen palen?

Antwoord 2

Ik ben bekend met de berichtgeving dat de mensen die in deze flats wonen al maanden niet de volledige beschikking hebben over hun balkons, omdat deze onveilig zouden kunnen zijn en daarom ondersteund worden door metalen palen.

Vooropgesteld vind ik het van belang dat huurders volledig en op een veilige manier over hun woning kunnen beschikken; daarvoor betalen zij immers de huur. In de bouwregelgeving en ook de huurregelgeving zijn hiervoor dan ook diverse waarborgen opgenomen. Voor deze waarborgen verwijs ik naar mijn antwoorden op de vragen 3, 4 en 5.

¹ NOS, 22 april 2026, <https://nos.nl/artikel/2611597-huurverhoging-valt-bewoners-van-grootste-flat-van-nederland-rauw-op-het-dak>

Vraag 3

Heeft het ministerie meegekeken op de veiligheid van de balkons en de tijdelijke oplossing? Is er bij deze specifieke flat onderzoek gedaan nadat eind 2015 een onderzoeksplicht is ingesteld door toenmalig Minister Blok voor eigenaren van galerijflats met balkons? Wat is er na dit onderzoek gedaan? Ziet de Minister reden om nu weer een soortgelijke actie te ondernemen?

Antwoord 3

De verantwoordelijk voor de veiligheid van de balkons en tijdelijke oplossing is aan de gebouweigenaar en het toezicht hierop is belegd bij de gemeente. Het ministerie heeft daarbij geen rol. Dit geldt ook voor de uitvoering van de eerdere onderzoeksplicht bij galerijflats². Of deze onderzoeksplicht is uitgevoerd bij de specifieke flat en wat er na dit onderzoek is gedaan is ter beoordeling van de gemeente. Daarnaast geldt altijd een algemene zorgplicht voor de gebouweigenaar om de balkons blijvend te laten voldoen aan de veiligheidseisen. Ik zie daarom geen reden voor een nieuwe wettelijke onderzoeksplicht.

Vraag 4

Begrijpt u dat het voor huurders niet duidelijk is wanneer er sprake zal zijn van een duurzame oplossing en dit mogelijk nog jaren op zich laat wachten? Wat vindt u ervan dat huurders mogelijk jarenlang in onzekerheid zitten? Ziet de Minister mogelijkheden om de werkzaamheden te versnellen?

Antwoord 4

Ik vind het van belang dat huurders duidelijkheid hebben over de ernst van de huidige situatie en in hoeverre deze een beletsel kan zijn om op veilige of normale wijze gebruik te maken van het gehuurde. In eerste instantie is het aan de verhuurder om deze duidelijkheid te bieden en om indien nodig werkzaamheden te versnellen. Vervolgens voorziet de regelgeving in taken bij de gemeente, de huurcommissie en de rechter. Het ministerie heeft geen wettelijke mogelijkheden om te interveniëren in deze specifieke kwestie. Daarmee zie ik de volgende drie mogelijkheden voor een huurder om werkzaamheden te laten versnellen. In de eerste plaats kunnen huurders zich tot de gemeente wenden met het verzoek tot handhaving van de bouwregelgeving inzake de balkons. In de tweede plaats hebben de huurders de mogelijkheid zich tot de Huurcommissie of rechter te wenden inzake de huurprijs. De Huurcommissie of rechter kan vervolgens tot het oordeel komen dat de gebreken zodanig ernstig zijn, dat zij een huurverlaging rechtvaardigen. In het algemeen stimuleert een dergelijk oordeel een verhuurder de nodige werkzaamheden uit te laten voeren; tot die tijd blijft namelijk de huurverlaging van kracht. In de derde plaats kunnen huurders zich tot de rechter wenden zodat de rechter de verhuurder verplicht om de nodige werkzaamheden uit te laten voeren. Bij een spoedeisend belang kan dat leiden tot een procedure bij de rechter in kort geding.

Vraag 5

Bent u het eens dat het niet eerlijk is dat mensen die betalen voor een woning mét balkon, maar hier geen volledig gebruik van kunnen maken, ook nog eens een huurverhoging krijgen? Zo nee, snapt u ten minste dat dit gevoelens van oneerlijkheid oproept bij de bewoners? Wat zijn de mogelijkheden voor compensatie in dit soort gevallen?

Antwoord 5

Ik begrijp dat mensen die een woning huren met gebreken en een huurverhoging krijgen, dat als oneerlijk ervaren. Zoals aangegeven in antwoord op vraag 4 hebben huurders de mogelijkheid zich tot de Huurcommissie of rechter te wenden inzake de huurprijs. Indien de Huurcommissie in een uitspraak gebreken heeft geconstateerd, kan een voorstel tot huurverhoging wettelijk niet leiden tot huurverhoging. Met het op 21 april 2026 door uw Kamer aanvaarde wetsvoorstel toekomstbestendige Huurcommissie³ wordt deze regel ook van toepassing verklaard op huurverhogingen op grond van

² Staatscourant 2015, 45221.

³ Kamerstukken II 2024/25, 36 791.

een beding in de overeenkomst⁴. Zoals aangegeven in mijn antwoord op vraag 4, kunnen huurders zich ook tot de rechter wenden zodat die de verhuurder verplicht om de nodige werkzaamheden uit te laten voeren. Huurders kunnen bij de rechter ook een schadevergoeding eisen.

Vraag 6

Klopt het dat de huurders van woningcorporatie Woongroen die vallen onder een collectief energiecontract binnenkort ook nog eens te maken krijgen met een naheffing in verband met de gestegen energieprijzen?

Antwoord 6

Het ministerie heeft geen rol inzake individuele situaties waarbij verhuurders van woonruimten collectieve energie leveren aan hun huurders. Hierbij geldt dat de verhuurder de levering van energie in rekening kan brengen via de servicekosten. De wettelijke regeling voorziet erin dat een verhuurder voor de servicekosten een maandelijks voorschotbedrag in rekening kan brengen. Voorts voorziet de wettelijke regeling erin, dat een verhuurder uiterlijk zes maanden na het einde van elk kalenderjaar een afrekening verzorgt op basis van de reëel gemaakte kosten.

Deze afrekening kan leiden tot de conclusie dat de huurder een bedrag terug moet ontvangen of nog een extra bedrag moet betalen. Hieraan kunnen verschillende oorzaken aan ten grondslag liggen, zoals een lager of hoger verbruik, of ook gestegen energieprijzen. De huurder die het niet eens is met een afrekening heeft de mogelijkheid zich tot de Huurcommissie of rechter te wenden. Het op 21 april 2026 door uw Kamer aanvaarde wetsvoorstel toekomstbestendige Huurcommissie⁵ maakt dat de Huurcommissie een gebruiksvriendelijk formulier kan opstellen waarmee verhuurders de betalingsverplichting inzake de servicekosten van de huurder specificeren. Dit draagt bij aan een voor huurder en verhuurder meer begrijpelijke en voorzienbare procedure bij de Huurcommissie.

Vraag 7 en 8

Heeft u gesprekken gevoerd met bewoners of de corporatie? Zo nee, bent u bereid op korte termijn in gesprek te gaan?

Wat kunt u in overleg of samenwerking met de woningcorporatie Woongroen en de gemeente Zeist doen om deze bewoners tegemoet te komen en duidelijkheid te geven?

Antwoord 7 en 8

Zoals aangegeven in antwoord op vraag 3 is het aan de gemeente om te beoordelen of zij over moeten gaan tot handhaving. Zoals aangegeven in mijn antwoorden op vraag 4 en 5 kunnen huurders zich wenden tot de huurcommissie en rechter. Het ligt dan ook niet in de rede dat ik treed in de verantwoordelijkheid van de gemeente, de huurcommissie of de rechter door op korte termijn in overleg te gaan met de bewoners of de corporatie.

Vraag 9

Kunt u deze vragen beantwoorden voor het plenaire debat over de Woningbouwopgave?

Antwoord 9

Ja.

⁴ In het gereguleerde segment

⁵ Kamerstukken II 2024/25, 36 791.