

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

3049

Vragen van het lid **Nijboer** (PvdA) aan de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening over *het voortdurend nalatig onderhoud van Woonbron* (ingezonden 3 maart 2023).

Antwoord van Minister **De Jonge** (Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening) (ontvangen 27 juni 2023). Zie ook Aanhangsel Handelingen, vergaderjaar 2022–2023, nr. 1999.

Vraag 1

Heeft u na uw Kamerbrief vorig jaar nog acties ondernomen om te achterhalen of de woonomstandigheden van de huurders van Woonbron aan Oostblok zijn verbeterd?¹

Antwoord 1

In mijn brief van 28 februari 2022, heb ik aangegeven geen aanleiding te zien voor nadere beleidsmatige stappen of voor een specifiek onderzoek naar woningcorporatie Woonbron.

Vraag 2

Bent u ervan op de hoogte dat de problemen met betrekking tot de blokverwarming en schimmel in deze appartementen nog steeds niet zijn opgelost?

Antwoord 2

Ik heb begrepen dat er inmiddels afspraken zijn gemaakt om de problemen in dit complex spoedig op te lossen. De Autoriteit Woningcorporaties (Aw) heeft in het kader van een regulier toezichtgesprek bij Woonbron in mei 2023 navraag gedaan over de situatie bij Woongebouw Oostblok. In dit gesprek gaf Woonbron aan dat Woongebouw Oostblok een VvE-complex betreft met zowel eigenaar-bewoners als huurders van Woonbron. Woonbron wilde de problematiek aanpakken door het vernieuwen van een deel van de installaties, maar kreeg in eerste instantie geen goedkeuring/medewerking van de eigenaar-bewoners binnen de VvE. Daardoor werd de aanpak van de problematiek opgehouden. Woonbron gaf in het gesprek in mei 2023 aan dat er recent toch overeenstemming is bereikt binnen de VvE (dus ook met de eigenaar-bewoners). Dat betekent dat de problematiek zal worden aangepakt.

¹ Kamerstuk 29 453, nr. 549.

Woonbron gaf aan dat zij verwachten dat voor de start van het stookseizoen de verwarmingsproblemen zullen zijn opgelost.

Vraag 3

Weet u dat er ook kinderen worden geboren die in een ijskoud huis opgroeien, is dat niet gevaarlijk? Beseft u dat ouderen veel minder durven douchen vanwege enorme plakATEN schimmel?

Antwoord 3

Iedere huurder van een (sociale) huurwoning heeft recht op een technisch goede en veilige woning zonder gebreken. Een verhuurder, dus ook een woningcorporatie, dient zich als goed verhuurder te gedragen en deze woning te verschaffen. Het is erg vervelend dat bewoners klachten ervaren over hun woning en niet meer zouden durven douchen als gevolg van schimmel in de badkamer. Evenzo is het niet goed voor de gezondheid van kinderen als zij opgroeien in een onverwarmd huis.

Vraag 4 en 5

Bent u het eens met de stelling dat het geven van een huurkorting, bewoners geven aan dat Woonbron een beperkte huurverlaging heeft toegepast nadat ze hebben bedreigd om naar de huurcommissie (zoals u ook in uw brief suggereert) te stappen, een stok achter de deur is om zo spoedig mogelijk problemen op te lossen?

Deelt u de indruk dat huurders worden afgescheept met een korting van 10 tot 48 euro zonder dat er enig perspectief is op een oplossing? Bent u van mening dat een huurkorting moet dienen als stok achter de deur en niet als goedkope afkoopsom?

Antwoord 4 en 5

Ik kan hierover geen uitspraak doen. Een huurder kan zich bij ernstige gebreken tot de Huurcommissie wenden om een huurverlaging af te dwingen van 20%, 30% of 40% van de huurprijs. De omvang van de huurverlaging is afhankelijk van de ernst van de gebreken. Als de Huurcommissie in haar uitspraak de huur verlaagt, dan blijft deze verlaging gelden totdat het gebrek wordt verholpen. Het is daarom in het belang van verhuurder om het gebrek zo snel mogelijk op te lossen, omdat de gederfde huuropbrengsten blijven stijgen.

Vraag 6

Deelt u de mening dat het nergens op lijkt dat een verhuurder zo omgaat met haar huurders? Deze situatie past toch niet in een welvarend land?

Antwoord 6

Zoals aangegeven in het antwoord op vraag 3, heeft iedere huurder van een (sociale) huurwoning recht op een technisch goede en veilige woning zonder gebreken, zodat het er prettig wonen is. Een verhuurder heeft die verantwoordelijkheid jegens een huurder.

Vraag 7 en 8

Bent u bereid persoonlijk te gaan kijken naar de situatie en de betrokken woningcorporatie en gemeente aan te spreken?

Welke mogelijkheden ziet u verder om Woonbron aan te sporen tot het definitief oplossen van deze problemen?

Antwoord 7 en 8

Ik neem klachten van huurders serieus, maar het is uiteindelijk aan de verhuurder om iets te doen. Ik kan me onmogelijk bezighouden met de individuele kwaliteit van corporatiewoningen. We hebben in Nederland een stelsel ingericht waarbij de bevoegdheden en verantwoordelijkheden bij verschillende instanties zijn belegd.

De regelgeving voorziet al in diverse mogelijkheden om af te dwingen dat gebreken worden verholpen. Zo kan de gemeente met een last onder dwangsom afdwingen dat een woning voldoet aan de eisen van het Bouwbesluit 2012. In het uiterste geval kan een gemeente ertoe overgaan om zelf gebreken te herstellen en de kosten te verhalen op de eigenaar (last onder bestuursdwang).

Daarnaast kan voor overtreding van de Woningwet in samenhang met het Bouwbesluit 2012 een bestuurlijke boete worden opgelegd. Ook kan de huurder zich tot de rechter wenden met de vordering dat de verhuurder de gebreken verhelpt. Een andere manier voor de huurder is om zich tot de rechter te wenden met het verzoek om de gebreken zelf te verhelpen en de kosten te verhalen op de verhuurder, bijvoorbeeld door deze kosten in mindering te brengen op de huur.

Vraag 9

Bent u het eens met de stelling dat de bewoners voor de volgende winter recht hebben om weer een fatsoenlijk werkende verwarming te hebben?

Antwoord 9

Een niet werkende verwarming moet zo snel mogelijk verholpen worden door de verhuurder.

Vraag 10

Wat gaat u doen om huurders die met vergelijkbare problemen te maken hebben te helpen?

Antwoord 10

Op verschillende manieren is het beleid gericht op het verbeteren van de kwaliteit van de (huur)woningvoorraad. Er zijn meer dan 2 miljoen sociale huurwoningen in Nederland, waarvan het overgrote deel van goede kwaliteit. Bij een deel van de woningvoorraad is renovatie en verbetering nodig. Daar zetten we ook op in.

Voor vocht- en schimmelproblematiek heb ik een brede aanpak met alle betrokken partijen ingezet. Deze aanpak lijkt effect te hebben, getuige dat uit het WoON 2021 blijkt dat het aandeel corporatiehuurders dat last heeft van vocht en/of schimmel is afgenomen van 28% in 2018 tot 24%. Dat aantal blijft desalniettemin te hoog, vandaar dat ik in de Nationale prestatieafspraken die in juni zijn ondertekend met Aedes, Woonbond en de VNG ook aandacht heb voor onderhoud en woningkwaliteit. In de Nationale prestatieafspraken is afgesproken dat corporaties ervoor zorgen dat er vanaf 2026 geen woningen meer zijn met een slechte staat van onderhoud (categorie 5 of 6) en dat corporaties tot en met 2030 jaarlijks € 200 miljoen extra investeren in woningverbetering, met een focus op een versnelde aanpak van vocht en schimmel, loden leidingen, asbest en brandveiligheid.