

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

2149

Vragen van het lid **Beckerman** (SP) aan de Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening over *het artikel «Hoe corporaties huurders passeren bij ingrijpende verbouwingen»* (ingezonden 15 april 2026).

Antwoord van Minister **Boekholt-O’Sullivan** (Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening) (ontvangen 4 juni 2026). Zie ook Aanhangsel Handelingen, vergaderjaar 2025–2026, nr. 1911.

Vraag 1

Wat is uw oordeel over het bericht dat woningcorporaties grootschalige verduurzamingsprojecten classificeren als «groot onderhoud» in plaats van «renovatie», waardoor huurders geen instemmingsrecht hebben en de werkzaamheden moeten gedogen?¹

Antwoord 1

Ik heb kennisgenomen van het artikel en de daarin beschreven situaties. Ik neem de berichten dat bewoners ervaren dat zij onvoldoende zeggenschap hebben, doordat woningcorporaties ingrijpende verduurzamingswerkzaamheden als «groot onderhoud» classificeren in plaats van «renovatie», serieus. De primaire verantwoordelijkheid voor een zorgvuldig proces ligt echter bij de corporatie zelf. Of werkzaamheden groot onderhoud of renovatie betreffen hangt af van de aard van de werkzaamheden en maatregelen. De woningcorporatie is aanspreekbaar op de wijze waarop bewoners daarin worden betrokken. De wet maakt onderscheid tussen «dringende werkzaamheden» en «renovatie»: bij «renovatie» worden voorheen niet aanwezige voorzieningen aangebracht waardoor het wooncomfort geacht wordt te zijn gestegen. Wanneer slechts sprake is van vervanging van kapotte of versleten onderdelen of voorzieningen is er sprake van onderhoud. Voor renovatiewerkzaamheden is instemming van de huurder vereist², voor onderhoudswerkzaamheden niet. Bij geschillen over de vraag of werkzaamheden onderhoudswerkzaamheden of renovatie zijn, is de uiteindelijke kwalificatie in individuele gevallen voorbehouden aan de rechter.

¹ Hoe corporaties huurders passeren bij ingrijpende verbouwingen – Follow the Money – Platform voor onderzoeksjournalistiek

² Bij complexgewijze renovatie (bouwkundige eenheid van tien of meer woningen of bedrijfsruimten) volstaat de instemming van 70% van de huurders; de overige 30% of minder van de huurders moeten de renovatie dan gedogen.

Vraag 2

Is dit een fenomeen dat bij u al bekend was? Zo ja, welke stappen heeft u ondernomen of onderneemt u om dit recht te zetten? Zo nee, hoe gaat u er in de toekomst voor zorgen dat u sneller op de hoogte kan komen van vergelijkbare problematiek onder kwetsbare huurders?

Antwoord 2

Dat dit onderwerp van gesprek is, is bij mij bekend. De Woonbond heeft eind januari 2026 een brandbrief gepubliceerd over signalen van huurders die zich onvoldoende betrokken voelen bij verduurzamings- en renovatietrajecten, mede in relatie tot betaalbaarheid, draagvlak en de ervaren gevolgen voor hun woonlasten en woongenot.³

De verantwoordelijkheid voor een juiste classificatie van werkzaamheden ligt in eerste instantie bij de woningcorporaties zelf. Bij geschillen over de vraag of werkzaamheden onderhoudswerkzaamheden of renovatie zijn, is de uiteindelijke kwalificatie in individuele gevallen voorbehouden aan de rechter. Ook kunnen huurders zich onder omstandigheden melden bij de huurcommissie en is het mogelijk om een klacht in te dienen bij de corporatie. Corporaties zijn verplicht een onafhankelijke klachtencommissie in te richten. Corporaties hebben 2,2 miljoen sociale huurwoningen in eigendom en een investeringsopgave van 115 miljard euro. Ik kan niet in individuele gevallen beoordelen of er sprake is van renovatie of onderhoud.

Vraag 3

Bent u bereid om te reageren op het Trendbeeld 2025 van Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland (SVWN) waarin zij zich kritisch uitten over de handelwijze van corporaties met betrekking tot bewonersparticipatie?⁴

Antwoord 3

De signalen in het Trendbeeld over bewonersparticipatie die door SVWN in de in 2025 uitgevoerde visitaties bij 36 corporaties zijn gesignaleerd zijn door mij met belangstelling ontvangen.⁵ Deze signalen zijn voor mij mede aanleiding geweest om een onderzoek te laten doen naar de stand van zaken ten aanzien van huurdersparticipatie bij corporaties in Nederland. In 2016 vond een eerste onderzoek plaats naar hoe huurdersorganisaties bij corporaties invulling geven aan belangenbehartiging van huurders op basis van de Woningwet 2015. Reden was de invoering van de Woningwet 2015 en de rol die huurders op basis van de wet kregen. Tien jaar na dit onderzoek is het zinvol om dit onderzoek weer te laten plaatsvinden. Ik zal op basis van een tweede onderzoek over meer input beschikken om een onderbouwde reactie te kunnen geven en hierbij naast een vergelijking met het eerste onderzoek ook signalen uit het Trendbeeld 2015 meenemen. In de eerste helft van 2027 verwacht ik de uitkomsten van het onderzoek.

Vraag 4

Deelt u de mening dat het financiële belang van corporaties er in de praktijk toe leidt dat corporaties bewust kiezen voor de kwalificatie «groot onderhoud» om kosten te drukken, ten koste van kwetsbare huurders? Kunt u uw antwoord toelichten?

Antwoord 4

Dat deel ik niet. Zoals aangeven in vraag 1 zijn de aard van de maatregelen en werkzaamheden leidend. Woningcorporaties staan voor een zeer omvangrijke verduurzamings- en renovatieopgave: op basis van de Nationale Prestatieafspraken (NPA) moeten zij honderdduizenden woningen verbeteren, wat leidt tot lagere energierekeningen en meer wooncomfort voor huurders. Corporaties pakken die opgave voortvarend op. Uiteraard betrekken zij daarbij ook de financiële gevolgen, maar de kwalificatie moet wel in alle gevallen in lijn zijn met de juridische definitie en de geest van de wet.

³ Woonbond, «Brandbrief over renovaties, verduurzaming en huurdersdraagvlak» (26 januari 2026).

⁴ Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland

⁵ SVWN Visitaties, «Trendbeeld 2025»

Vraag 5

Kunt u aangeven hoeveel sociale huurwoningen de afgelopen drie jaar zijn verduurzaamd onder de noemer «groot onderhoud» of «dringende werkzaamheden», terwijl er naar het oordeel van huurders of hun juridisch vertegenwoordigers sprake was van renovatie? Beschikt u over deze cijfers, en zo nee, bent u bereid deze te laten inventariseren?

Antwoord 5

Ik beschik niet over deze cijfers. Er bestaat geen centrale registratie die bijhoudt hoe verduurzamingswerkzaamheden zijn geclassificeerd en in hoeveel gevallen huurders of hun vertegenwoordigers daar anders over oordeelden. Zoals ik heb toegelicht in mijn antwoord op vraag 2 is het niet aan mij om individuele gevallen te beoordelen. Er zijn andere mogelijkheden die huurders hebben als zij de beoordeling van de corporatie in twijfel trekken.

Vraag 6

In het aangekondigde Wetsvoorstel instemmingsrecht en initiatiefrecht wordt het onderscheid tussen groot onderhoud, dringende werkzaamheden en renovatie niet scherper omschreven. Waarom niet, en bent u bereid dit alsnog te doen?

Antwoord 6

Het ontwerp wetsvoorstel instemmingsrecht en initiatiefrecht, gepubliceerd via www.internetconsultatie.nl, richt zich specifiek op verduurzaming in de vorm van energiebesparende of energieleverende voorzieningen, en niet op renovaties in algemene zin. Het ontwerp gaat uit van een scherpere rol voor de huurdersvertegenwoordiging. Dit ontwerp biedt de mogelijkheid om via een algemene maatregel van bestuur nader te definiëren welke maatregelen vallen onder het begrip verduurzaming.

Daarnaast is de voorgenomen aanpassing van het Besluit bouwwerken leefomgeving van belang met het oog op het uitfaseren van EFG-labels bij huur. Deze aanpassing is erop gericht dat huurwoningen aan energetische minimumeisen moeten voldoen per 1 januari 2029. Een ontwerp hiervoor is eveneens gepubliceerd via www.internetconsultatie.nl. Om de verhuurder in staat te stellen om tijdig aan de eis voldoen, moet de huurder op enig moment vóór 2029 meewerken wanneer de verhuurder de woning wil aanpassen voor het bouwvoorschrift.

In het licht van de hiervoor genoemde ontwerpen zal ik bezien of het noodzakelijk is om het onderscheid tussen groot onderhoud, dringende werkzaamheden en renovatie scherper te beschrijven met het oog op de positie van de huurder.

Vraag 7

De komende jaren zullen meer huurders te maken krijgen met de komst van warmtenetten, deelt u de mening dat initiatiefrecht van huurders daarin verankerd moet zijn?

Antwoord 7

Ik deel de mening dat de positie van huurders van belang is bij warmtenetten.

Met het wetsvoorstel gemeentelijke instrumenten warmtetransitie (Wgiw) wordt deze positie geborgd. Zo borgt de Wgiw goede participatie en een helder democratisch proces bij aansluiting op een warmtenet. Huurders hebben hierdoor, net als andere bewoners, en gebouweigenaren, de mogelijkheid inbreng te leveren bij de totstandkoming van het warmteprogramma en vervolgens de wijziging van het omgevingsplan.

De prioritering van verduurzaming, waaronder de aanleg van warmtenetten, is een gezamenlijke zaak van corporaties, gemeenten en huurdersorganisaties. Gemeenten, woningcorporaties en huurdersorganisaties maken samen lokale prestatieafspraken. Huurdersorganisaties kunnen ook op die manier invloed uitoefenen op lokale afspraken over warmtenetten.

Vraag 8

Hoe vaak zijn warmtenetten aangelegd waarbij deze werden gepresenteerd als «dringende werkzaamheden»? Hoe vaak als «groot onderhoud»? Deelt u onze mening dat dit onwenselijk is omdat het rechten van huurders kan schaden?

Antwoord 8

Exacte aantallen zijn mij niet bekend; zie ook het antwoord op vraag 5. Bekend is dat rechters in een aantal gevallen hebben geoordeeld dat de aansluiting op een warmtenet als dringende werkzaamheden kan worden aangemerkt. Meest recent heeft de kantonrechter van de Rechtbank Noord-Holland op 10 april 2026 geoordeeld dat huurders van corporatie Woonwaard in Alkmaar moesten meewerken aan aansluiting op het warmtenet, omdat het mislopen van subsidie en gemeentelijke afspraken de werkzaamheden dringend maakten.⁶ Van corporaties verwacht ik dat zij, ook als zij juridisch geen instemming hoeven te vragen, huurders tijdig en transparant informeren en betrekken bij de plannen. Dit vloeit ook voort uit Wet overleg huurders en verhuurder.

Vraag 9

Bent u van mening dat huurders die maandenlang worden blootgesteld aan geluidsoverlast van meer dan 100 decibel, lekkages en schade aan hun inboedel, zoals beschreven in de projecten in Monnickendam, De Westereen en Huizen, recht hebben op een wisselwoning en adequate schadevergoeding, ongeacht de juridische kwalificatie van de werkzaamheden? Zo ja, hoe gaat u dit borgen?

Antwoord 9

Niemand zou maandenlang onder dergelijke omstandigheden moeten hoeven wonen. Een woning moet een veilige en leefbare plek zijn. Corporaties hebben in dergelijke situaties een belangrijke verantwoordelijkheid om hun zorgplicht als verhuurder volledig na te komen. Huurders hebben de mogelijkheid zich tot de Huurcommissie of de rechter te wenden inzake de huurprijs. In een dergelijke procedure kan worden beoordeeld of sprake is van (geluids)overlast of gebreken die aanleiding geven tot huurverlaging. Daarnaast kunnen huurders bij de rechter vorderen dat maatregelen worden genomen om de overlast te beperken, bijvoorbeeld door het beschikbaar stellen van een wisselwoning, en kunnen zij een schadevergoeding eisen voor geleden schade. Het is uiteindelijk aan de rechter om hierover een oordeel te geven. Los van de juridische kwalificatie van de werkzaamheden verwacht ik van corporaties dat zij oog hebben voor de positie van huurders en actief zoeken naar passende oplossingen wanneer bewoners langdurig met ernstige overlast of schade worden geconfronteerd. Dat kan, afhankelijk van de omstandigheden, betekenen dat een wisselwoning beschikbaar wordt gesteld of dat schade aan de inboedel wordt vergoed.

Vraag 10

Welke maatregelen gaat u nemen om te voorkomen dat de energietransitie in de sociale huursector eenzijdig op de schouders van de meest kwetsbare huurders terechtkomt, en dat draagvlak voor verduurzaming wordt ondermijnd?

Antwoord 10

In de NPA en de wet zijn kaders opgenomen: verduurzaming gaat gepaard met betaalbare woonlasten, huurders worden na verduurzaming niet geconfronteerd met onredelijke huurverhogingen en de isolatie van woningen bij zittende huurders mag niet leiden tot huurverhoging. Daarnaast leidt verduurzaming van sociale huurwoningen tot meer wooncomfort en meer grip op de energierekening.

⁶ ECLI:NL:RBNHO:2026:3806

Vraag 11

Is er een toezichthouder bevoegd en toegerust om te handhaven op de juiste kwalificatie van verduurzamingswerkzaamheden door corporaties? Zo nee, bent u van plan een toezichter deze taak te geven?

Antwoord 11

Nee, de beoordeling of sprake is van «dringende werkzaamheden» dan wel «renovatie» is aan de rechter, de Hoge Raad heeft dit ook bevestigd.⁷

Vraag 12

Deelt u de mening dat er sprake is van een fundamentele machtsongelijkheid tussen woningcorporaties en sociale huurders, nu corporaties eenzijdig kunnen bepalen hoe ingrijpende werkzaamheden worden geclassificeerd, huurders juridisch en financieel nauwelijks in staat zijn om hiertegen op te komen, en de toegang tot de rechter in de praktijk onbetaalbaar is voor de betrokken bewoners?

Antwoord 12

Ik erken dat er een structureel verschil bestaat in de positie van corporaties en individuele huurders. De drempel om naar de rechter te stappen is voor veel huurders hoog. De wet biedt echter ook andere wegen. De Overlegwet regelt het recht op informatie van huurdersorganisaties en bewonerscommissies. Woningcorporaties zijn verantwoordelijk voor het delen van informatie met bewoners en het faciliteren van een bewonerscommissie; zij kunnen een bewonerscommissie ook een vergoeding verstrekken om deskundige ondersteuning in te huren. Ook kunnen huurders een klacht indienen bij de onafhankelijke klachtencommissie.

In de NPA 2025–2035 is daarnaast afgesproken dat woningcorporaties en bewoners periodiek evaluaties uitvoeren over de kwaliteit van verrichte renovaties en waar nodig verbeteringen aanbrengen. Dit zijn bestaande instrumenten die de ongelijkheid kunnen verminderen zonder dat de rechter eraan te pas hoeft te komen.

Vraag 13

Bewoners in Monnickendam zeggen dat zij de regie over hun eigen leven zijn kwijtgeraakt. Deelt u de mening dat zeggenschap over de eigen woning en woonomgeving een basisrecht is, en dat de huidige wetgeving dit recht voor sociale huurders in de praktijk onvoldoende waarborgt?

Antwoord 13

Ja ik deel de mening dat zeggenschap over de eigen woning en woonomgeving een basisrecht is. Daarom kent de huidige wetgeving ook veel waarborgen voor die zeggenschap. Uiteraard werkt deze waarborg, net als elk systeem, niet feilloos. Om die reden worden huurdersorganisaties betrokken, bestaat de huurcommissie, kunnen huurders een klacht indienen of naar de rechter.

⁷ ECLI:NL:HR:2016:726