

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

2456

Vragen van het lid **Beckerman** (SP) aan de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties over *sociale huurhuizen in de regio Rotterdam* (ingezonden 14 juli 2017).

Antwoord van Minister **Plasterk** (Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties) (ontvangen 16 augustus 2017).

Vraag 1, 2

Kunt u beschrijven wat de huidige stand van zaken is van de Stichting Humanitas Huisvesting in Rotterdam met betrekking tot de slechte financiële positie, een mogelijke fusie met Woonbron en welke consequenties deze zaken hebben voor zittende huurders?

Klopt het dat er inmiddels saneringssteun is aangevraagd bij het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW), zoals werd verwacht door de Autoriteit woningcorporaties? Kunt u uw antwoord toelichten?

Antwoord 1, 2

Tijdens het algemeen overleg toezicht en borging woningcorporaties van 18 mei jl. (Kamerstuk 29 453, nr. 440) heb ik uw Kamer geïnformeerd over het feit dat Stichting Humanitas Huisvesting (SHH) een saneringsaanvraag heeft ingediend, omdat SHH over onvoldoende financiële middelen beschikt om de activiteiten die zijn aangemerkt als dienst van algemeen economisch belang (Daeb-activiteiten) voort te zetten. De saneringsaanvraag wordt door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) in mandaat beoordeeld. De beslistermijn is enige tijd opgeschort aangezien de saneringsaanvraag niet compleet was. Inmiddels is de termijn weer gaan lopen.

Er lopen momenteel fusiegesprekken tussen SHH en Woonbron. Hierover is contact met het WSW en de Autoriteit woningcorporaties. De gemeente Rotterdam wordt door beide partijen regelmatig op de hoogte gehouden van de voortgang. Een eventuele fusie heeft geen gevolgen voor de zittende huurders, de bestaande huurovereenkomst zal overgaan op de fusieorganisatie.

Vraag 3

In hoeverre houdt het WSW bij de beoordeling van de saneringsaanvraag rekening met het feit dat de Stichting Humanitas Huisvesting geen prestatieafspraken heeft gemaakt met hun huurders en de gemeente Rotterdam (of andere gemeenten waar zij huurhuizen bezit)?

Antwoord 3

In het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting is geregeld dat de corporatie over het saneringsplan overleg moet hebben gevoerd met de gemeente waar zij feitelijk werkzaam is. Voorts is geregeld dat saneringssubsidie slechts kan worden verstrekt indien het voortzetten van de Daeb-activiteiten naar het oordeel van de gemeente noodzakelijk is voor het in stand houden van voldoende woongelegenheden in de gemeente. De gemeente geeft daartoe een zienswijze af aan de corporatie.

In prestatieafspraken leggen corporatie, gemeente en huurdersorganisatie vast wat er door alle betrokkenen wordt bijgedragen aan het realiseren van de lokale volkshuisvestelijke doelstellingen. Wanneer een geschil de totstandkoming van prestatieafspraken in de weg staat, kunnen partijen het geschil voorleggen aan de Minister voor een bindende uitspraak. Indien er bestaande prestatieafspraken zijn, ligt het voor de hand dat de door de gemeente afgegeven zienswijze in het kader van de saneringsaanvraag in lijn is met de prestatieafspraken. Prestatieafspraken vormen echter geen zelfstandig onderdeel in de beoordeling van de saneringsaanvraag.

Vraag 4

Hoe is het mogelijk dat de gemeente Rotterdam geen prestatieafspraken heeft gemaakt met de Stichting Humanitas Huisvesting en hun huurders?

Antwoord 4

Bij navraag bij de gemeente en corporatie is aangegeven dat de intentie er zowel van de kant van het bestuur van SHH en de Stichting Huurdersbelangen Humanitas (SBHB) als de gemeente was om voor het kalenderjaar 2017 prestatieafspraken te maken. SHH en SBHB hebben in juni 2016 in lijn met de Woningwet een bod uitgebracht op het Rotterdamse woonbeleid. In de maanden die volgden werd echter duidelijk dat de financiële situatie van SHH zodanig verslechterd was, dat een herstructureringsplan moest worden opgesteld. SHH, SBHB en de gemeente hebben toen in gezamenlijkheid besloten voor het kalenderjaar 2017 geen prestatieafspraken te maken, maar wel nauw met elkaar in gesprek te blijven over de effecten van de financiële situatie voor de huurders en het Rotterdamse woonbeleid.

Vraag 5

Wat is uw reactie op het feit dat sommige Rotterdamse huurders soms dagen hun huis van verhuurder Havensteder niet uit kunnen omdat de lift kapot is, wat al vaker is gebeurd?¹

Antwoord 5

Op basis van de wet zijn verhuurders verplicht om hun woningen goed te onderhouden en gebreken te herstellen. Het is zaak dat de bewoner gebreken zo snel mogelijk meldt bij de verhuurder. Indien de bewoner en de verhuurder er na de melding niet samen uitkomen, kan de bewoner zich melden bij de Huurcommissie, die kan bepalen of de gebreken aanleiding zijn voor tijdelijke huurverlaging. Een overzicht van dit soort ernstige onderhoudsgebreken staat in het Gebrekenboek van de Huurcommissie.

Bij navraag bij Havensteder en de gemeente is aangegeven dat direct hulp is aangeboden om ervoor te zorgen dat niet-mobiele bewoners toch hun woning uit konden, onder meer door middel van een tilservice. Later is na afgifte van een vergunning door de gemeente ook een tijdelijke lift in gebruik genomen. De gemeente en Havensteder geven aan intensief contact te hebben over deze problematiek en afspraken te maken om te komen tot een structurele oplossing.

Vraag 6

Bent u ervan op de hoogte dat de gemeente Capelle aan den IJssel met Havensteder heeft afgesproken om het eigendom, onderhoud en beheer van een openbare ruimte over te nemen, zodat Havensteder voldoende geld heeft

¹ <http://www.rijnmond.nl/nieuws/156831/Flatbewoners-Ommoord-zijn-liftstoringen-spuugzat>

om huizencomplexen te renoveren? Hoe vaak komen dergelijke constructies tussen gemeenten en woningcorporaties voor?²

Antwoord 6

Zoals aangegeven in antwoord op vraag 4, maken corporatie, gemeente en huurdersorganisatie gezamenlijk prestatieafspraken. Onderdeel van die afspraken kan zijn dat de gemeente werkzaamheden op zich neemt. Uit het onderzoek naar de prestatieafspraken die zijn gemaakt in 2016 blijkt dat in 95% van de afspraken er één of meer acties voor de gemeente zijn opgenomen. In 78% van de afspraken betreft het één of meer concrete handelingen. Via de website prestatie.opkaart.nl is terug te vinden welke corporaties, gemeenten en huurdersorganisaties prestatieafspraken hebben gemaakt over concrete acties voor de gemeente.

Vraag 7, 8

Bent u van mening dat het onderhoudsbudget wat Havensteder heeft afdoende is gezien het ontbreken van een structurele oplossing voor bijvoorbeeld kapotte liften en het gebrek aan geld om een businesscase voor renovatie sluitend te maken? Kunt u uw antwoord toelichten?

Hoe verhoudt zich de uitspraak van Minister Blok dat woningcorporaties «gierig zijn» en «lijden aan een Dagobert Duck-complex» zich tot het besluit wat de gemeente Capelle aan den IJssel en Havensteder hebben genomen om te zorgen dat sociale huurwoningen gerenoveerd kunnen worden?

Antwoord 7, 8

Op grond van de Woningwet dient de corporatie naar redelijkheid bij te dragen aan de volkshuisvestelijke doelstellingen van de gemeente. In de prestatieafspraken tussen de gemeente Capelle aan den IJssel en Havensteder is overeengekomen wat deze bijdrage namens Havensteder is, en wat de gemeente daarnaast zelf bijdraagt aan die doelstellingen.

Met de vergelijking die mijn voorganger heeft gemaakt tussen corporaties en Dagobert Duck, heeft hij gesteld dat een corporatie gierig gedrag vertoont als hij veel geld heeft en toch steeds blijft zeggen dat hij geen geld heeft (Kamerstuk 32 847, nr. 288). Deze stelling is in lijn met de oproep van het Kamerlid Bashir (SP) in datzelfde debat om «de woningcorporaties en de gemeenten er nog harder op aan [te] spreken dat er nu gebouwd moet worden en dat ze aan het werk moeten gaan». Aedes heeft overigens ook bericht dat de sector meer gaat investeren.

Uit het feit dat de gemeente en corporatie tot afspraken zijn gekomen en er geen geschil bij mij is ingediend, leid ik af dat de afspraken op instemming van beide partijen kunnen rekenen en dat de corporatie naar redelijkheid bijdraagt aan de volkshuisvestelijke doelstellingen.

² Voorjaarsnota gemeente Capelle a/d IJssel, pagina 73
https://capelleaandenijssel.raadsinformatie.nl/document/5478205/1/07_02_-_Voorjaarsnota_2017_%28inclusief_aanbiedingsbrief%29