

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

1022

Vragen van het lid **Beckerman** (SP) aan de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties over *inwoners die in de kou zitten door torenhoge stookkosten in Delft* (ingezonden 5 december 2018).

Antwoord van Minister **Ollongren** (Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties) (ontvangen 21 december 2018).

Vraag 1

Kent u het item in Hart van Nederland «Torenhoge stookkosten laten inwoners Delftse wijk in de kou zitten»?¹ Wat is uw reactie daarop?

Antwoord 1

Ja. Voor mijn reactie hierop verwijs ik naar mijn antwoord op de vragen 3, 4 en 6

Vraag 2

Kunt u verklaren hoe het kan dat huurders tot wel € 1.400 moeten bijbetalen voor hun stookkosten? Kunt u uw antwoord toelichten?

Antwoord 2

Het is niet aan mij om een verklaring te geven voor dit specifieke geval. In zijn algemeenheid geldt bij collectieve verwarmingssystemen als werkwijze dat een verhuurder een maandelijks voorschot bedrag in rekening brengt. Vervolgens verzorgt de verhuurder per kalenderjaar een eindafrekening op basis van de reëel gemaakte kosten. Deze werkwijze kan tot bijbetalen leiden in het geval van een laag voorschot en/of een hoge definitieve afrekening.

Vraag 3, 4 en 6

Waarom hanteert woningcorporatie Woonbron een verkeerd meetsysteem voor de stookkosten? Waarom mag Woonbron hiermee blijven werken?²

Wat zegt u tegen de bewoners van de wijk Poptahof in Delft die een «warmtepakket» hebben willen aanbieden met vier eisen te weten:

1. inzicht in het totale warmteverbruik en de kosten van de afgelopen jaren;
2. onderzoeken hoe de juiste verdeling/berekening en afrekening van stookkosten moet zijn en de rekeningen te herzien;

¹ Hart van Nederland, 30 november 2018

² <https://delft.sp.nl/nieuws/2018/10/woonbron-delft-genomineerd-voor-de-schimmelschandpaal>

3. aanpassing en/of vervanging van het huidige meetsysteem in overleg met (een afvaardiging van) bewoners;
4. goed onderhoud (zonder woonlastenverhoging) van de woningen zodat een serieuze energiebesparing gerealiseerd kan worden en het comfort voor bewoners toeneemt?

Welke mogelijkheden hebben deze bewoners om af te kunnen dwingen dat zij in een gezond en betaalbaar huis kunnen wonen?³

Wat zijn uw mogelijkheden om woningcorporaties, die hoge stookkosten berekenen terwijl er tegelijkertijd achterstallig onderhoud is en hun huurwoningen onvoldoende geïsoleerd zijn, te bewegen tot een oplossing in samenwerking met de huurder? Bent u bereid Woonbron hierop aan te spreken?

Antwoord 3, 4 en 6

Uit het aangegeven item blijkt uitsluitend dat er kennelijk hoge stookkosten zijn.

Dit enkele feit wil op zich niet zeggen, dat het meetsysteem als zodanig verkeerd zou werken. Te hoge stookkosten zouden ook te wijten kunnen zijn aan een slecht functionerende installatie en/of achterstallig onderhoud waardoor er veel warmte verloren raakt door tocht.

In verband hiermee en het zogenoemde «warmtepakket» is relevant dat huurders diverse wettelijke mogelijkheden hebben inzake de stookkosten. Zij kunnen hun verhuurder inzicht vragen in de gemaakte stookkosten en via de huurdersorganisatie overleg voeren met de verhuurder over het beleid inzake de stookkosten en het onderhoudsbeleid.

Voorts kunnen de betrokken huurders zich tot de Huurcommissie wenden voor een oordeel over de stookkosten. De Huurcommissie kan dan een oordeel geven over de reëel gemaakte stookkosten en over de vraag of die stookkosten als redelijk kunnen worden beschouwd. Ik verwijs u daarbij naar antwoorden op Kamervragen van het toenmalige Kamerlid Jansen (SP) over het bericht over extreme stookkosten in het Hilwiscomplex in Amsterdam (Handelingen TK 2012–2013, Aanhangsel 2957). In die kwestie heeft de Huurcommissie indertijd doorberekening van slechts 50% van de werkelijke kosten redelijk geacht.

Daarnaast kunnen huurders zich wenden tot de Huurcommissie voor een oordeel over een lagere huurprijs in het geval van onderhoudsgebreken. Afhankelijk van de ernst van de gebreken kan de Huurcommissie een verlaagde huurprijs redelijk achten van 20%, 30% of 40% van de betaalde huurprijs.

Gelet op de in de uitzending getoonde gebreken gaat het hierbij om tochtklachten en een mogelijke lekkage bij de radiatoren. Huurders kunnen vooraf inschatten of de Huurcommissie aanwezige gebreken ernstig genoeg zal bevinden voor een huurverlaging. Deze inschatting kunnen zij maken met het zogenoemde gebrekenboek: (https://www.huurcommissie.nl/fileadmin/afbeeldingen/Downloads/Handleidingen/Gebrekenboek_Huurcommissie__versie_juni_2017.pdf).

Vraag 5

Hoeveel andere woningcorporaties werken met dit, of een vergelijkbaar, meetsysteem voor stookkosten en in welke gemeenten leidt dit tot onvrede of klachten voor de huurders of andere problemen?⁴

Antwoord 5

Er wordt niet geregistreerd welk systeem verhuurders toepassen voor het meten van de stookkosten. Evenmin wordt geregistreerd in welke gemeenten het meetsysteem leidt tot onvrede of klachten voor de huurders.

³ <https://www.ad.nl/delft/protest-tegen-achterstallig-onderhoud-af65c29a/>

⁴ <https://www.delftopzondag.nl/reader/22630/29806/woonbron-loopt-weg-van-de-onderhandelingstafel-bewoners-poptahof-noord-broeden-op-vervolgstappen>