

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

1399

Vragen van het lid **Beckerman** (SP) aan de Minister voor Milieu en Wonen over *de Vestia-ellende in Honselse burgemeestersbuurt* (ingezonden 11 november 2019).

Antwoord van Minister **van Veldhoven-van der Meer** (Milieu en Wonen) (ontvangen 21 januari 2020) Zie ook Aanhangsel Handelingen, vergaderjaar 2019–2020, nr. 1037.

Vraag 1 en 7

Bent u op de hoogte van het nieuwsbericht «Vestia-ellende in Honselse burgemeestersbuurt nog steeds niet opgelost, bewoners balen van puinhoop»?¹ Zo ja, wat is uw reactie hierop?

Wat is uw reactie op het bericht dat Vestia is doorgedaan met de werkzaamheden ondanks de bouwstopzetting door de gemeente Westland?²

Antwoord 1 en 7

Ja, ik ben bekend met deze nieuwsberichten en ik betreur de ontstane situatie in Honselersdijk. Naar aanleiding van de berichtgeving heb ik ook woningcorporatie Vestia verzocht om een reactie. Ik vertrouw er op dat woningcorporatie Vestia en de gemeente Westland werken aan een passende oplossing voor deze lokale aangelegenheid.

Vraag 2 t/m 6

Wat is de hoogte van de totale schade veroorzaakt door de renovatiewerkzaamheden door Vestia in de Burgemeestersbuurt in Honselersdijk?

Heeft Vestia deze renovatiewerkzaamheden volgens u correct naar de bewoners gecommuniceerd? Zo ja, kunt u dit toelichten?

Klopt het dat Vestia haar huurders in de Burgemeestersbuurt in Honselersdijk pas heeft geïnformeerd ná aanvang van de werkzaamheden?

Klopt het dat Vestia bij de start van de werkzaamheden geen omgevingsvergunning had, geen sloopmelding had gedaan én geen 70% akkoord van de huurders had gekregen?

Deelt u de mening dat de groep huurders die overlast heeft ondervonden van de werkzaamheden van Vestia degelijk gecompenseerd dient te worden door

¹ <https://www.ad.nl/westland/vestia-ellende-in-honselse-burgemeestersbuurt-nog-steeds-niet-opgelost-bewoners-balen-van-puinhoop-ad8ff29f/?referrer=http://m.facebook.com/>

² <https://www.ad.nl/westland/bewoners-goesstraat-woedend-op-sjoemelend-vestia-vergoeding-van-240-euro-is-een-habbekrats-a0f49d14/>

Vestia? Zo nee, waarom niet? Zo ja, kunt u aangeven hoe u Vestia hiertoe gaat bewegen?

Antwoord 2 t/m 6

Deze vragen betreffen vragen over individuele casuïstiek onder de zorg van lokale stakeholders. In dit kader kan ik u enkel aangeven dat Vestia bij het project in Honselerdijk naar eigen zeggen een inschattingsfout heeft gemaakt voor het te volgen proces bij dit project. Dit heeft Vestia inmiddels ook met de bewoners gecommuniceerd. In overleg met de gemeente heeft Vestia de reeds aangevangen werkzaamheden afgerond en voor het vervolg heeft zij een nieuw proces gestart conform de richtlijnen voor renovaties. Ik vertrouw er op dat woningcorporatie Vestia en de gemeente Westland werken aan een passende oplossing voor deze situatie.

Ten aanzien van het instemmingsrecht bij werkzaamheden, de vergoeding van schade en de communicatie over werkzaamheden kan ik u verder de volgende algemene bepalingen melden:

Verhuurders zijn wettelijk verplicht hun woningen te onderhouden. Huurders mogen dat niet tegenhouden. Verhuurders zijn niet verplicht hun woningen te renoveren. Hier voor is instemming nodig van de huurder. Bij complexgevoerde renovatie is niet vereist dat alle huurders met het renovatievoorstel instemmen, instemming van 70% van de huurders volstaat. Het verschil tussen onderhoud en renovatie is dat bij renovatie nieuwe, niet eerder aanwezige voorzieningen aan de woning worden aangebracht en waardoor het wooncomfort geacht wordt te zijn gestegen.

Ten aanzien van de vergoeding van schade geldt, dat degene die schade aan andermans bezit veroorzaakt, die schade moet vergoeden. Er zijn geen regels voor een normvergoeding voor het ongemak dat bewoners tijdens werkzaamheden ervaren. Wel kan het zijn dat een renovatie zodanig ingrijpend is, dat van de huurder niet kan worden verwacht dat die tijdens de renovatie in de woning blijft wonen. In dat geval moet de verhuurder een tijdelijke andere (wissel)woning regelen. Indien zo'n tijdelijke verhuizing noodzakelijk is door de renovatie, bepaalt de wet dat de verhuurder de huurder van een zelfstandige woning een tegemoetkoming in de verhuis- en herinrichtingskosten van minimaal € 6.095 moet betalen. Dit geldt alleen bij renovatie en niet bij de uitvoering van onderhoud. Bij een geschil over de vergoeding van schade kunnen huurders bij «Het Juridisch Loket» gratis juridisch advies vragen en kunnen zij zich tot de rechter wenden.

De Wet op het overleg huurders verhuurder (Overlegwet) bepaalt dat de verhuurder de huurder, de betrokken bewonerscommissie (huurdersvertegenwoordiging op wooncomplexniveau) en de betrokken huurdersorganisatie (huurdersvertegenwoordiging op hoger niveau dan wooncomplex) op verzoek zo spoedig mogelijk schriftelijk informeert over zijn beleid en beheer dat rechtstreeks te maken heeft met de betrokken woongelegenheden en de woonomgeving daarvan. De Overlegwet bepaalt dat het recht op informatie van huurdersorganisaties en bewonerscommissies (en huurders) in ieder geval een aantal onderwerpen omvat, waaronder voorgenomen renovatie en voorgenomen sloop.

Als er tussen verhuurder en huurdersvertegenwoordiging een geschil is over de vraag of de regels van de Overlegwet netjes zijn gevolgd, dan kan de huurdersvertegenwoordiging dat geschil aan de Huurcommissie voorleggen.

Vraag 8

Bent u bereid om bereidwillige gemeenten te faciliteren om hen verantwoordelijk te maken voor de overname van Vestia-woningen en dit onder gemeentelijk beheer te brengen en uit te baten?

Antwoord 8

Ik vertrouw erop dat de lokale overheden zelf een evenwichtige afweging kunnen maken of zij de overname en exploitatie van woningen onder eigen beheer willen uitvoeren. Daarbij acht ik het huidige kader qua wet- en regelgeving voor gemeenten passend. In dit kader moet worden opgemerkt dat de exploitatie van woningen kennis, expertise en middelen vergt en niet geheel risicoloos is, hetgeen er in het recente verleden over het algemeen toe leidde dat de exploitatie van woningen bij meer specialistische partijen, zoals woningcorporaties werd belegd.

Vraag 9

Kan er een prioritering worden aangebracht dat eerst corporaties of (semi) overheden, en daarna andere partijen pas in aanmerking komen om Vestia woningen over te nemen om te voorkomen dat veel sociale huurwoningen verdwijnen? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 9

Woningcorporaties zijn organisaties die toegelaten zijn als instellingen die uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting werkzaam zijn. Zij beogen hun financiële middelen uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting in te zetten. Bij andere organisaties en (semi-)overheden kunnen ook andere belangen een rol spelen. Daarom is in de Woningwet geregeld dat bij een voorgenomen verkoop van een blijvend gereguleerde corporatiewoning, deze eerst aan andere toegelaten instellingen moet worden aangeboden. Verder is in de Woningwet een exploitatieverplichting van ten minste 7 jaar opgenomen bij de verkoop van een blijvend gereguleerde huurwoning om te voorkomen dat verkochte gereguleerde huurwoningen in relatief korte tijd worden geliberaliseerd. Ook kunnen gemeenten, huurders en woningcorporaties prestatieafspraken maken over de verkoop van sociale huurwoningen en eventuele bedingen die men aan de verkopen wil koppelen.

Vraag 10

Bent u bereid om de overdrachtsbelasting voor beleggers te verhogen en voor woningcorporaties te verlagen, zodat gestimuleerd wordt dat de corporaties de sociale huurwoningen van Vestia overnemen? Zo nee, waarom niet? Zo ja, kunt u toelichten hoe dit wilt gaan doen?

Antwoord 10

Het verhogen van overdrachtsbelasting voor beleggers en tegelijkertijd verlagen van overdrachtsbelasting voor woningcorporaties betekent dat woningcorporaties ten opzichte van beleggers zouden worden bevoordeeld bij de aankoop van huurwoningen. Een bevoordeling in deze zin betreft een steunmaatregel voor woningcorporaties, welke niet is opgenomen in het besluit op geoorloofde staatssteun van de EU. Voorts wil ik erop wijzen dat corporaties voor de uitvoering van de opgedragen taken toegestane steunmaatregelen ontvangen, onder meer in de vorm van geborgde leningen. Dit financieringsvoordeel, wat reguliere verhuurders niet hebben, kunnen corporaties ook inzetten voor de aankoop van Vestia-woningen.

Vraag 11

Wilt u de antwoorden op bovenstaande vragen vóór het AO Woningcorporaties/Evaluatie van de Woningwet en het huurakkoord van 12 december 2019 naar de Kamer sturen?

Antwoord 11

In verband met de informatie die voor de beantwoording van deze vragen nodig was van andere partijen is het niet gelukt deze antwoorden voor het AO Woningcorporaties naar de Kamer te sturen.