

Aan de minister van Binnenlandse Zaken en  
Koninkrijksrelaties  
Drs. R.W. Knops  
Postbus 20011  
2500 EA Den Haag

Plaats en datum: Groningen, 29 januari 2020  
Betreft: Maatwerkafspraken met huurders versterkingsgebied  
Ons kenmerk: -

Geachte heer Knops,

Onze huurders in het aardbevingsgebied hebben te maken met een langdurig en bijzonder impactvol versterkingsproces. Langdurig: al sinds de aardbeving in Huizinge in 2012 weten bewoners van ons gebied dat de veiligheid van wonen, werken, leren en leven in het geding is. Impactvol, omdat tot nu toe blijkt dat gebouwen die onderzocht worden op aardbevingsbestendigheid in grote aantallen gesloopt of versterkt moeten worden om te kunnen voldoen aan de veiligheidsnorm. U heeft in persoonlijke gesprekken zelf ervaren dat dit enorme invloed heeft op hun leven, geluk en gezondheid.

Dit heeft ook z'n weerslag op de woningcorporaties en hun bedrijfsvoering. Door de jarenlange onzekerheid of woningen wel of niet veilig zijn, het wisselend overheidsbeleid in dezen en de complexiteit van het krachtenveld komt de relatie tussen huurders en woningcorporaties onder druk te staan. Tijdens uw bezoek aan Delfzijl van november jongstleden heeft u zich hierover laten informeren. Daar heeft u gehoord dat het de huurders en woningcorporaties gelukt is om, ondanks het moeizame karakter, met elkaar (huurdersvertegenwoordigers en individuele huurders) in gesprek te blijven en plannen te maken voor de toekomst.

Wij zijn met u en de Tweede Kamer van mening dat de belangen van huurders in de versterkingsoperatie goed geborgd moeten zijn. Wanneer er problemen ontstaan tussen een individuele corporatie en huurders, dan is de situatie erbij gebaat dat lokale partijen op basis van gelijkwaardigheid tot een oplossing komen, waar nodig gefaciliteerd in regelgeving en financiën. Daarom vragen wij u het volgende:

*1. Draagvlak en vertrouwen leidt tot succes: laat bestaande afspraken ongemoeid*

De afgelopen jaren is er weinig consistentie geweest in het beleid van de overheid waarmee wij de versterkingsaanpak constructief en eenduidig konden uitvoeren. Dit heeft doorlopend veel onrust veroorzaakt binnen en tussen de verschillende versterkingsprojecten en tussen bewoners. Veel van de opgedane ervaringen zijn verwerkt in de afspraken over de batch 1588. Hiermee zijn eigenaren, en dus ook de

woningcorporaties, in staat gesteld zelf regie te voeren en maatwerk te bieden voor zichzelf en haar huurders.

Voorop staat dat we bij sloop en nieuwbouw en grote versterkingen in ieder geval altijd te maken hebben met de wettelijke -en ieder jaar geïndexeerde- verhuiskostenvergoeding. De woningcorporaties in het aardbevingsgebied hebben daarnaast nog 9 zekerheden, op het gebied van ontzorgen, ondersteunen en begeleiden, afgesproken met hun huurders. De aanpak, de voorgeschiedenis en de samenwerkingsrelatie tussen huurders en corporaties is per project en gebied verschillend. De individuele corporaties hebben samen met hun huurdersorganisaties, aanvullend op de wettelijke vergoeding en 9 zekerheden, met de eigen huurdersorganisaties lokaal afspraken gemaakt. In enkele gevallen zijn huurdersorganisaties zelf proactief met voorstellen gekomen waarover de corporatie met hen in gesprek zijn gegaan. Dit alles heeft geleid tot een plus op het Sociaal Statuut die per corporatie anders is. Maar in alle gevallen gefinancierd door eerst de NAM en later EZK/BZK.

Belangrijkste resultaat van dit lokale proces met onze huurders en hun huurdersorganisaties is, naast een plus op sociaal statuut, het goede gezamenlijke gesprek dat hiermee is opgestart. Dat het vertrouwen zich tot voor kort door het versterkingsproces op een nulpunt bevond, kunt u zich ongetwijfeld goed voorstellen. Door het goede gesprek bouwen we weer aan vertrouwen. De afspraken binnen de batch 1588 maken het voor de corporaties mogelijk om maatwerk te blijven bieden en het gesprek hierover met de huurdersorganisaties te voeren. Dit is een hele belangrijke factor om het vertrouwen verder weer op te bouwen. Maatwerk is in onze ogen juist een kritische succesfactor. Concluderend is het dus zo dat we in het aardbevingsgebied veel meer doen bij sloop en nieuwbouw dan wettelijk vereist om met elkaar weer vertrouwen in de toekomst op te bouwen. Het afsprakenkader dat binnen de batch 1588 tot stand is gekomen is voor ons gezamenlijk het voorbeeld voor de toekomstige versterkingsoperaties. Zowel het proces als het resultaat is hierin belangrijk.

We doen daarom op basis van bovenstaande een dringend beroep op u om de gemaakte afspraken ongemoeid te laten en tot consistentie in het beleid te komen voor de rest van het versterkingsproces. Zie hiervoor het volgende punt.

## *2. Plan van aanpak P50 en P90 en batch 1581 conform batch 1588*

Huurders die vanuit P50- en P90-beoordelingen nog te maken krijgen met versterkingsmaatregelen leven al jaren in onzekerheid. Door te blijven werken met het principe van de batch 1588 worden corporaties in staat gesteld samen met hun huurdersorganisaties een proces te doorlopen waarbij we vanuit een helder (financieel) kader kunnen komen tot maatwerkafspraken, een aanpak die dit specifieke gebied vraagt. Tevens kunnen we hiermee deze huurders een vergelijkbaar aanvullend pakket bieden, eventueel aangevuld met gebied-specifieke elementen. We vragen u daarom bij deze nadrukkelijk om een vergelijkbare aanpak als de aanpak van de batch 1588 voor de opvolgende batches, waarbij de woningcorporaties, hun huurdersorganisaties en NCG en BZK samen tot (financiële) afspraken komen, gebaseerd op een transparante methode.

Vanzelfsprekend staan we daarnaast open voor gezamenlijk overleg en afstemming tussen woningcorporaties en de huurdersorganisaties over de huidige verschillen tussen woningcorporaties en tussen huurders en particulieren. Wij streven hierbij tot gelijke behandeling te komen inzake de regelgeving omtrent de schadevergoeding van huurders en particuliere woningbezitters. Ook de NCG is voor ons dan een belangrijke gesprekspartner. Idealiter kunnen we allemaal van elkaar leren als het gaat om proces, inhoud en communicatie.

### *3. Emotionele schade*

We gaven aan dat de huurders, net als particulieren, te maken hebben met voortdurend wisselend overheidsbeleid en een langdurig en bijzonder impactvol versterkingsproces. Toch zien de corporaties geen verschil tussen een intensieve renovatie of sloop als gevolg van de technische staat van de woning en de versterking van een woning als gevolg van de aardbevingsproblematiek, want bij beide trajecten moeten huurders verhuizen naar een tijdelijke wisselwoning. Wel merken wij dat beide trajecten verschillend beleefd worden door de huurders. Emotioneel gezien is de schade en onzekerheid groot. Een groot aantal huurders heeft aangegeven gecompenseerd te willen worden voor deze emotionele schade. De corporaties nemen hun verantwoordelijkheid door huurders in het aardbevingsgebied intensiever te begeleiden, kwalitatief goede en veilige woningen te realiseren en een plus te bieden op sociaal statuut. De corporaties zijn echter niet verantwoordelijk voor de emotionele schade van de aardbevingen en het versterkingsproces tot nu toe. Dit ligt buiten de invloed van woningcorporaties. We vragen u om hierover zo spoedig mogelijk een standpunt in te nemen.

### *4. Geschillen met individuele huurders*

Wij zijn van mening dat er bij geschillen met bewoners tot het uiterste gegaan moet worden om de gang naar de rechter te voorkomen. Vaak leidt de gang naar de rechter niet tot een bevredigend resultaat. Soms is het echter nodig als er gezamenlijk geen overeenstemming bereikt wordt, ook in het belang van andere huurders, om toch deze richting te kiezen. Vorig jaar hebben we met succes de 9 zekerheden opgesteld en deze zekerheden maken onderdeel uit van de sociaal statuten. In deze 9 zekerheden is niet alleen de communicatie goed geregeld, ook is er een hardheidsclausule in opgenomen en hebben we duidelijkheid gegeven over waar we vooral gelijk in willen handelen zonder het maatwerk, dat ook nodig is, te kort te doen. Ook denken we dat we in de overige verschillende regelingen nog een slag kunnen maken. We voeren vanzelfsprekend gezamenlijk continu het gesprek hierover.

Woongroep Marenland heeft op individueel niveau gesprekken met een aantal huurders in Middelstum en een aantal huurders in Appingedam over geschillen ten aanzien van haar sociaal plan/aanvullend pakket. In bovenstaande alinea's komt meerdere malen naar voren dat we als woningcorporatie verantwoordelijk zijn en willen zijn voor de onderlinge relatie. Woongroep Marenland werkt samen met haar huurders aan nadere afspraken. We vertrouwen erop dat u Woongroep Marenland en haar huurdersvertegenwoordiging tijd en ruimte geeft om dit plan tot uitvoering te brengen. Marenland informeert u nog in een separate schrijven over de ontstane situatie en het vervolg.

Vanzelfsprekend gaan we graag met u het gesprek aan over bovenstaande onderwerpen.  
We zien graag uw reactie.

Hoogachtend,  
namens de huurdersorganisaties en de bestuurders van de KR8 woningcorporaties die  
betrokken zijn bij de versterkingsopgave.

Huurderskoepel Acantus  
Bewonersplatform Delfzijl

Bestuurder Acantus

Huurdersvereniging De Delthe

Bestuurder De Delthe

Huurders Advies Groep

Bestuurder Groninger Huis

Stichting Huurdersraad H-S

Bestuurder Lefier

Huurdersvereniging De Maren

Bestuurder Marenland

Huurdersorganisatie Uithuizen

Bestuurder Stichting Uithuizer Woningbouw

Huurdersplatform Bedum-Ten Boer  
Huurdersvereniging De Huurder  
Huurdersvereniging De Marne-De Terpen  
Huurdersvereniging Hoogkerk-Noorddijk

Bestuurder Wierden en Borgen

Bestuurder Woonzorg

namens alle huurdersorganisaties,

namens alle corporaties,

\_\_\_\_\_  
Siska van der Laan, HKA

\_\_\_\_\_  
Hilde van Ree, Groninger Huis

\_\_\_\_\_  
Albertina Nienhuis, HP Bedum-Ten Boer