

Ministerie van Economische Zaken  
en Klimaat

> Retouradres Postbus 20401 2500 EK Den Haag

De Voorzitter van de Tweede Kamer  
der Staten-Generaal  
Binnenhof 4  
2513 AA DEN HAAG

**Directoraat-generaal  
Bedrijfsleven & Innovatie**  
Directie Regio

**Bezoekadres**  
Bezuidenhoutseweg 73  
2594 AC Den Haag

**Postadres**  
Postbus 20401  
2500 EK Den Haag

**Overheidsidentificatienr**  
00000001003214369000  
T 070 379 8911 (algemeen)  
www.rijksoverheid.nl/ez

Datum 15 november 2017  
Betreft Beantwoording vragen over onderhoud van huurhuizen in Groningen

**Ons kenmerk**  
DGBI-DR / 17171939

**Uw kenmerk**  
2017Z13845

Geachte Voorzitter,

Hierbij stuur ik u, mede namens de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, de antwoorden op de vragen van de leden Nijboer (PvdA) en Beckerman (SP) over onderhoud van huurhuizen in Groningen (ingezonden op 24 oktober 2017, kenmerk 2017Z13845).

1

Bent u bekend met het bericht 'Verloedering huurhuizen dreigt'<sup>1</sup>

Antwoord  
Ja.

2

Wat vindt u ervan dat woningcorporaties het onderhoud stopzetten? Hebben huurders die last hebben van onveilige huizen geen recht op goed onderhoud?

Antwoord

Huurders moeten erop kunnen vertrouwen dat hun huis veilig is en goed onderhouden wordt. Het plegen van onderhoud en het treffen van noodzakelijke voorzieningen behoort tot de kerntaak van woningcorporaties. In de Woningwet is echter geen niveau van vereiste kwaliteit benoemd, anders dan de vereisten uit het Bouwbesluit voor gebouwen met een woonfunctie.

Er zijn verschillende wegen voor huurders om de corporatie te bewegen het onderhoud op peil te houden. Eerst en vooral door het onderhoud aan te kaarten in het reguliere overleg tussen corporatie en huurders(organisaties) met het oog op een goede onderlinge relatie tussen huurder en verhuurder. Indien huurders de kwaliteit van hun woning door achterstallig onderhoud onvoldoende achten, kunnen zij vervolgens terecht bij de Huurcommissie. De Huurcommissie kan bijvoorbeeld beslissen dat de huurprijs omlaag moet omdat het onderhoud achterblijft. Ook kunnen huurders zich tot de gemeente wenden als achterstallig onderhoud ertoe leidt dat de bouwtechnische kwaliteit onvoldoende lijkt. De gemeente heeft de bevoegdheid huiseigenaren die hun bezit verwaarlozen aan te schrijven en hen ertoe te bewegen onderhoud te plegen aan de woning.

---

<sup>1</sup> <http://www.dvhn.nl/groningen/Verloedering-huurhuizen-in-gaswinningsgebied-Groningen-dreigt-22581244.html>

Tot slot heeft de huurder de mogelijkheid om een procedure bij de kantonrechter te starten. De kantonrechter kan de verhuurder direct verplichten tot het verrichten van onderhoudswerkzaamheden.

Daarnaast bestaat de mogelijkheid om het onderhoud en het treffen van voorzieningen op te nemen in de jaarlijkse prestatieafspraken tussen gemeente, corporatie en huurdersorganisaties. Indien in de woonvisie van de gemeente is opgenomen dat corporaties hun woningen moeten onderhouden, dan moeten de corporaties een bod doen en in prestatieafspraken met de huurdersorganisaties en de gemeente aangeven hoe zij daar naar redelijkheid aan zullen bijdragen.

3

Wat vindt u ervan dat er in daken van huizen piepschuim wordt aangebracht in plaats van een degelijke reparatie van daken?

Antwoord

Huurders moeten er ten allen tijde vanuit kunnen gaan dat hun woning op een degelijke manier onderhouden wordt. De voorschriften hiervoor, onder meer op het gebied van veiligheid, gezondheid en milieu, zijn vastgelegd in het Bouwbesluit 2012. Het gebruik van piepschuim is in de bouw niet ongewoon en kan aan het Bouwbesluit voldoen. Het gemeentelijk Bouw- en Woningtoezicht ziet erop toe dat dit het geval is. Als huurders twijfelen aan de kwaliteit van reparaties raad ik aan dit bij het gemeentelijk Bouw- en Woningtoezicht aan te kaarten. De gemeente kan handhavend optreden wanneer de bouwkwaliteit van de daken daar aanleiding toe geeft.

4

Hoe lang moeten huurders genoeg nemen met achterstallig onderhoud en slecht geleverde huizen, nu de versterkingsoperatie nog vele jaren zal duren?

Antwoord

Door de ontstane achterstand schuiven inspecties en engineering uit 2017 door naar 2018. Het beperken van de opgelopen vertraging in de op zichzelf al omvangrijke versterkingsopgave beschouw ik een prioriteit. Ondertussen blijft het wel zaak dat woningcorporaties hun onderhoud uitvoeren. Zie voor de stappen die huurders kunnen nemen als woningcorporaties dat niet doen ook mijn antwoord op vraag 2.

5

Wat is uw reactie op de opmerkingen van de directeur van woningcorporatie Lefier die zegt dat het om gek van te worden is dat er nog steeds onduidelijkheid is en de overheid haar verantwoordelijkheid niet neemt?

Antwoord

De schadeafhandeling en versterkingsoperatie gaan nog niet snel genoeg. Zoals hierboven ook aangegeven, beschouw ik de huidige problematiek in Groningen dan ook als een prioriteit. Tegelijkertijd vraagt een operatie van dergelijke omvang en complexiteit om zorgvuldigheid en draagvlak bij alle betrokkenen.

Onder coördinatie van de NCG wordt zoveel mogelijk gezocht naar samenhang van een gebiedsgerichte aanpak met de plannen van woningcorporaties. Waar er onduidelijkheden zijn ten aanzien van de planning van de versterkingsopgave voor woningcorporaties, raad ik aan hierover met de NCG in gesprek te gaan.

6

Beseft u dat de aankondiging van de noodzaak van het versterken van huizen, de ingrijpende ingrepen die ermee gepaard gaan, de onduidelijke timing van maatregelen, het gevoel tot die tijd in een onveilig huis te moeten leven en dan ook nog eens het laten verslonzen van onderhoud kan leiden tot psychische druk? Waarom wordt huurders die part noch deel aan het probleem hebben dit aangedaan?

Antwoord

De veiligheid van de bewoners in Groningen staat voorop. Om aan de bewoners in Groningen dezelfde veiligheid te kunnen garanderen als in ieder ander deel van Nederland, is het versterken van woningen noodzakelijk. Ik ben mij er goed van bewust dat de impact van de versterkingsoperatie op het dagelijks leven van bewoners groot is. De NCG voert regie op deze opgave. Daarbij staan zorgvuldigheid en samenspraak met bewoners centraal.

7

Deelt u de mening dat huurders momenteel in Groningen aan hun lot worden overgelaten? Wat gaat u doen om hieraan een einde te maken?

Antwoord

Zoals aangegeven in het antwoord op vraag 3, moeten huurders er ten allen tijde vanuit kunnen gaan dat hun woning op een degelijke manier onderhouden wordt, zowel in Groningen als elders in Nederland. In de regelgeving bestaan er dan ook waarborgen voor huurders ten aanzien van woningcorporaties, die voorkomen dat huurders aan hun lot zijn overgelaten. Met het van kracht worden van de herziene Woningwet in 2015 hebben huurders, net als gemeenten, tevens een grotere bevoegdheid gekregen ten aanzien van het beleid en de inzet van woningcorporaties, o.a. bij het maken van jaarlijkse prestatieafspraken. Dat kan ook gaan over achterstallig onderhoud. Met betrekking tot de versterking en verduurzaming van woningen in Groningen zijn stappen aangekondigd in het Regeerakkoord. Hierover treed ik op de kortst mogelijke termijn in overleg met de regio.

(w.g.)

Eric Wiebes  
Minister van Economische Zaken en Klimaat