

Ministerie van Binnenlandse Zaken en  
Koninkrijksrelaties

> Retouradres Postbus 20011 2500 EA Den Haag

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer  
der Staten-Generaal  
Postbus 20018  
2500 EA DEN HAAG

**Ministerie van  
Binnenlandse Zaken en  
Koninkrijksrelaties**

Turfmarkt 147  
Den Haag  
Postbus 20011  
2500 EA Den Haag

**Kenmerk**  
2020-0000062108

**Uw kenmerk**  
2020Z01160

5 februari 2020

Betreft      Antwoord op vragen van het Lid Beckerman over het bericht  
dat huurders in Appingedam vanuit een onveilig huis in een  
huis met gebreken komen

Hierbij bied ik u de antwoorden aan op vragen van het lid Beckerman (SP) aan de  
minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties over huurders die in  
Appingedam vanuit een onveilig huis in een huis met gebreken komen  
(ingezonden 24 januari 2020).

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

drs. R.W. Knops

1

Bent u op de hoogte van de situatie van huurders in het aardbevingsgebied die in hun nieuwe huurwoning opnieuw in de ellende terecht zijn gekomen? <sup>1)</sup> Wat is hierop uw reactie?

**Antwoord**

Ja, ik ken het bericht van RTV Noord. Mijn reactie hierop geef ik in de onderstaande antwoorden.

2

Hoe komt het dat deze nieuwe woningen opnieuw vocht en schimmel hebben? Voldoen de woningen aan de kwaliteitseisen waaraan energie neutrale woningen moeten voldoen? Zo ja, hoe verklaart u dan opnieuw de schimmel? Zo nee, hoe komt dat volgens u?

**Antwoord**

Woongroep Marenland geeft aan dat de corporatie heeft geconstateerd dat er geen vocht- en schimmelproblemen zijn. Tijdens de bouw heeft regenwater enkele houtskeletwanden beschadigd, wat lijkt op schimmel. Deze onderdelen zijn vervangen of gereinigd.

De woningen voldoen aan de kwaliteitseisen waar energieneutrale woningen aan moeten voldoen en worden EPC0 opgeleverd. Dat betekent dat de energie voor verwarming en ventilatie van de woning wordt opgewekt door PV-panelen.

Op het moment dat huurders een klacht hebben, kunnen ze dat melden bij Woongroep Marenland zodat voor een oplossing kan worden gezorgd. Dit is ook gedaan voor de niet naar behoren werkende warmtepompen. Bouwgroep Dijkstra Draisma zorgt er samen met de installateur voor dat de klachten met betrekking tot de warmtepompen worden verholpen.

Woongroep Marenland benadrukt dat het overgrote deel van huurders tevreden is en dat het een aantal incidentele gevallen betreft waarbij het proces niet goed loopt en waar huurders ontevreden over zijn. Woongroep Marenland laat weten dat deze gevallen alle aandacht hebben en er alles aan wordt gedaan om er met bewoners uit te komen. Dat vind ik bemoedigend. De huurders hebben evenwel hun zorgen ook met mij gedeeld en ik houd een vinger aan de pols.

3

Hoe bestaat het dat mensen uit het aardbevingsgebied die al jaren wachten op onderhoud van hun woning of een nieuwe woning nu opnieuw in een huis komen waar ze ziek van kunnen worden?

**Antwoord**

Volgens Woongroep Marenland gaat het om woningen waarvan de kwaliteit van het binnenklimaat goed is. Er zijn bij de corporatie geen klachten gemeld dat mensen ziek worden door de staat van de woning. Als bewoners hiervan melding maken, wordt deze klacht onderzocht en worden de noodzakelijke maatregelen getroffen.

4

Wat vindt u ervan dat opnieuw blijkt dat Woongroep Marenland voor de zoveelste keer in conflict is met huurders in onveilige woningen?

**Antwoord**

Zoals gecommuniceerd in mijn brief van 19 december hecht ik erg aan het goed betrekken van huurders in het versterkingsproces aangezien het om hun woning en hun veiligheid gaat. Goede verhoudingen tussen huurders en verhuurders zijn cruciaal. BZK is om die reden met de acht woningcorporaties in het aardbevingsgebied (de KR8) in gesprek getreden en heeft separaat met Woongroep Marenland en enkele huurders gesproken. Na deze gesprekken heeft BZK Woongroep Marenland verzocht om passende maatregelen te treffen en de zorgen die leven bij de betreffende huurders waar mogelijk weg te nemen. In reactie hierop heeft Woongroep Marenland BZK per brief geïnformeerd hoe de corporatie omgaat met deze zorgen. Een kopie van deze brief is meegezonden als bijlage.

5

Welke stappen zijn er inmiddels gezet in de uitvoering van de moties Beckerman c.s. over een toereikende verhuisvergoedingsregeling en zeggenschap voor huurders, ingediend die na het conflict in Middelstum? <sup>2)</sup> en <sup>3)</sup>

**Antwoord**

De afgelopen maanden heb ik meerdere gesprekken gevoerd met zowel huurders, woningcorporaties, huurdersverenigingen en wethouders om een goed beeld te krijgen van de problematiek en mogelijke oplossingen.

Huurders in het aardbevingsgebied hebben te maken met een langdurig en bijzonder impactvol versterkingsproces. Ook de woningcorporaties en hun bedrijfsvoering hebben te maken met de complexiteit van het gebied en dit vraagt grote inspanning van hen.

Begin januari heb ik in dat kader nader overlegd met de KR8-corporaties. Daar is gesproken over een structurele oplossing ook in het licht van de toekomstige opgave. In dat overleg heb ik nogmaals een beroep op hen gedaan om tot een oplossing te komen voor een aantal specifieke casussen.

De woningcorporaties laten weten dat zij zich goed realiseren wat de impact op de huurders is en dat zij zich onverkort inspannen om de huurders zo goed mogelijk te begeleiden en tegemoet te komen. Zij hebben daartoe een sociaal statuut

opgesteld in aanvulling op de wettelijke vergoedingen. De KR8-corporaties hebben samen met de huurdersorganisaties BZK een brief gestuurd met daarin een voorstel hoe om te gaan met de problematiek. Deze brief stuur ik als bijlage mee.

Om de voortgang te borgen zal ik samen met de KR8-corporaties, huurdersverenigingen, gemeenten en NCG een overlegstructuur, een corporatietafel, inrichten om de toekomstige opgave van de versterking goed vorm te kunnen geven. Hierbij zullen de positieve ervaringen van de aanpak van batch 1588 worden betrokken. Hierin kan onder meer de aanpak van de batch 1.588 waar ook de woningcorporaties naar refereren worden betrokken evenals de vergoedingensystematiek. Ik zal het initiatief nemen om nog deze maand bijeen te komen.

Tenslotte heb ik naar aanleiding van een punt waar zowel huurders als de woningcorporaties aan refereren, de immateriële en emotionele schade, contact gezocht met de Tijdelijke commissie Mijnbouwschade Groningen (TCMG). Zoals eerder aan uw Kamer bericht wordt er gewerkt aan een regeling voor immateriële schade. Het nog op te richten Instituut Mijnbouwschade Groningen (IMG) krijgt de taak de verschillende vormen van schade te vergoeden, waaronder ook immateriële schade. Hoewel het aan het IMG is om te bepalen of huurders voor immateriële schadevergoeding in aanmerking komen en zo ja alsdan een werkwijze te bepalen, heb ik de TCMG meegegeven daarbij ook aandacht voor de positie van de huurders van woningcorporaties te hebben.

6

Wat vindt u van de houding dat Marenland bemiddeling heeft geweigerd en liever de gang naar de rechter maakt zoals beschreven in uw brief? <sup>4)</sup>

#### **Antwoord**

Zoals ik in die brief heb laten weten betreur ik deze keuze. Uit de bijgevoegde brief van Woongroep Marenland heeft deze corporatie mij laten weten dat ze in overleg zijn met de huurders en dat de stap naar de rechter nog niet is gezet.

7

Hoe verhoudt het afwijzen van arbitrage of een mediator zich tot de Wet Overleg Huurder-Verhuurder en wat kan en gaat u doen om de woningcorporatie zover te krijgen huurders centraal te stellen en het gesprek toch aan te gaan?

#### **Antwoord**

Op basis van de Wet overleg Huurder-Verhuurder hebben huurders verschillende rechten. Het betreft:

- Het recht op informatie: m.b.t. onderhoud, huurprijzen en plannen voor sloop.
- Het recht op overleg: tenminste éénmaal per jaar, bij wijzigingen in beleid of beheer of op verzoek m.b.t. de informatie die verstrekt wordt door de verhuurder.

- Het recht op advies: huurdersorganisaties en bewonerscommissies mogen schriftelijk advies geven aan de verhuurder. De wet geeft procesregels hiervoor.
- Het recht op agendering: huurdersorganisaties en bewonerscommissies hebben het recht onderwerpen op de overlegagenda te zetten.

De wet geeft niet aan dat huurders recht kunnen doen gelden op bemiddeling of mediation; wel hebben zij, net als de verhuurder, het recht een externe deskundige uit te nodigen om deel te nemen aan het overleg of om een schriftelijk advies uit te brengen.

Huurdersorganisaties van woningcorporaties kunnen verschillende mogelijkheden benutten om een meer centrale rol te spelen als de situatie daarom vraagt. Zij kunnen zich tot de klachtencommissie van de corporatie wenden, zij kunnen naar de Huurcommissie stappen en zij kunnen zaken voor het voetlicht brengen via prestatieafspraken met de gemeente en de corporatie. Zij kunnen bij problemen van bouwkundige aard naar gemeentelijk Bouw- en woningtoezicht stappen. Dit onderwerp zal ook een plek krijgen bij de 'corporatietafel'.

8

Wat gaat u doen om rechtszaken vanwege dwingend eigen gebruik te voorkomen?

#### **Antwoord**

Ik ben van mening dat de gang naar de rechter zoveel mogelijk moet worden voorkomen en geschillen op een laagdrempelige manier moeten worden weggenomen. De KR8-corporaties en huurderorganisaties onderschrijven dit en geven in hun gezamenlijke brief aan dat men tot het uiterste gaat om juridische procedures te voorkomen tussen corporatie en huurders. Tijdens overleg van de 'corporatietafel' met onder andere de KR8-corporaties en gemeenten zal ik hier blijvend aandacht voor vragen.

9

Welke juridische hulp is er voor de huurders?

#### **Antwoord**

Zie mijn antwoord op vraag 7. Huurdersorganisaties kunnen zich voor advies en ondersteuning ook wenden tot de Woonbond.

Tevens kunnen huurders terecht bij de Huurcommissie. De Huurcommissie biedt de huurder en de verhuurder meerdere mogelijkheden voor het oplossen van hun conflict. Naast geschilbeslechting waarbij het conflict eindigt met een uitspraak, biedt de Huurcommissie ook bemiddeling aan. In een bemiddeling wordt het conflict opgelost zonder dat de Huurcommissie een uitspraak doet.

Huurders kunnen zich bijvoorbeeld tot de Huurcommissie wenden om in geval van achterstallig onderhoud huurbevrozing of huurverlaging te vragen. Zo heeft de Huurcommissie met betrekking tot één pand in de Gerrit Raapstraat in het voordeel van de huurder een uitspraak gedaan in 2019 (uitspraak van de

huurcommissie, d.d. 31 mei 2019, nr. 43333). De uitspraak houdt mede in dat de huurder tijdelijk huurverlaging krijgt van €475,29 per maand naar €285,17 per maand. Dit is de geëigende weg om compensatie te vragen en deze weg staat ook open voor andere huurders.

10

Bent u inmiddels in overleg geweest met corporaties, gemeenten en huurdersorganisaties zoals u ook in bovengenoemde brief schrijft? Zo ja, wat is daarvan de uitkomst? Zo nee, wanneer gaat dit overleg plaatsvinden?

**Antwoord**

Zie het antwoord op vraag 5.

11

Kunnen huurders terecht bij NCG voor ondersteuning? Zo nee, waarom niet en waar kunnen ze dan wel terecht? Zo ja, worden huurders hier specifiek op gewezen? Hoeveel huurders hebben zich gemeld met klachten?

**Antwoord**

Voor algemene informatie over onder meer de versterkingsopgave kunnen huurders terecht bij de NCG. Verder kunnen huurders terecht bij de Woonbond en de Huurcommissie.

12

Wat gaat u doen om deze mensen tegemoet te komen en ervoor te zorgen dat ze heel snel in een veilig en gezond huis wonen?

**Antwoord**

Woongroep Marenland geeft aan dat er volgens de corporatie geen vocht- en schimmelproblemen zijn en dat het slecht functioneren van de warmtepomp door het installatiebedrijf verholpen wordt.

Zoals gesteld in antwoord op vraag 5 heb ik de afgelopen maanden verschillende gesprekken gevoerd met huurders, gemeenten en de corporaties om passende oplossingen te verkennen. Alle partijen zijn ervan doordrongen dat vaart moet worden gemaakt met het versterken dan wel slopen en bouwen van veilige, gezonde en energiezuinige woningen. Inmiddels is de bouwstroom op gang gekomen bijvoorbeeld in Appingedam en Delfzijl. Er zal verder een 'corporatietafel' worden ingericht om ervoor te zorgen dat alle partijen de toekomstige opgave oppakken. Vooral de afspraken die gemaakt zijn m.b.t. batch 1588, waaronder 1.100 woningen van corporaties, zijn richtinggevend voor de komende periode.

13

Kunt u de vragen separaat beantwoorden voor 6 februari in verband het geplande algemeen overleg?

**Antwoord**

Ja.

1. RTV Noord, 23 januari 2020, 'Damster huurders van de regen in de drup: 'We weten het niet meer'' (<https://www.rtvnoord.nl/nieuws/218034/Damster-huurders-van-de-regen-in-de-drup-We-wetenhet-niet-meer>)
2. Kamerstuk 33 529, nr. 682
3. Kamerstuk 33 529 nr. 710
4. Kamerstuk 33 529, nr. 716