

Directoraat-Generaal Wonen

Directie Stad en Regio

Rijnstraat 8

Postbus 30941

2500 GX Den Haag

Interne postcode 210

Telefoon 070-3393939

Fax 070-3392525

www.vrom.nl

Aan de Voorzitter van van de Tweede Kamer
der Staten-Generaal
Postbus 20018
2500 EA 's-Gravenhage

**Beantwoording kamervragen van het Kamerlid Jansen over woningonderhoud en
-verbetering door woningcorporatie Westhoek Wonen**

Datum	Kenmerk	Bijlage(n)
	DGW/SR2007032278	antwoord op vragen Kamerlid Jansen

Geachte Voorzitter,

Bijgaand doe ik u mijn antwoorden toekomen op vragen gesteld door het Kamerlid Jansen over woningonderhoud- verbetering door woningcorporatie Westhoek Wonen.

Hoogachtend,
de Minister voor Wonen, Wijken en Integratie,

drs. Ella Vogelaar



2060709620

Vragen van het Kamerlid Jansen (SP) aan de minister voor Wonen, Wijken en Integratie over woningonderhoud en –verbetering door woningcorporatie Westhoek Wonen. (Ingezonden 15 maart 2007).

Vraag 1

Herinnert u zich de antwoorden ¹ van uw ambtsvoorganger op eerdere schriftelijke vragen over groot onderhoud aan woningen tijdens het stookseizoen?

Antwoord

Ja.

Vraag 2

Is u bekend dat dezelfde woningcorporatie Westhoek Wonen inmiddels een onderhoud- en woningverbeteringproject in voorbereiding heeft ², waar men - ondanks dringende verzoeken van de bewoners - op grond van het "strategisch voorraadbeleid" weigert om dubbel glas op de verdiepingen aan te brengen ³, terwijl op de begane grond het bestaande dubbelglas vervangen wordt door nieuw dubbelglas?

Antwoord

Uit informatie van Woningcorporatie Westhoek Wonen blijkt dat zij een onderhoud- en woningverbeteringproject in voorbereiding heeft aan de Snippen- en Wulpenlaan te Vinkeveen. De planning voor de uitvoering is van juni t/m oktober 2007. Dit project betreft zowel interne als externe verbeteringen.

Woningcorporatie Westhoek heeft aangegeven dat op complexniveau verschillende prijs- en kwaliteitsniveaus (lees: uitrustingsniveaus) worden onderscheiden. De woningen in het onderhavige complex hebben een kwaliteitsniveau drie, hetgeen onder meer inhoudt dat, behoudens het geval dat de kozijnen op de eerste verdieping om technische redenen vervangen dienen te worden (quod non), alleen op de begane grond isolatieglas wordt geplaatst. Daar staat tegenover dat de woningen een relatief lage huurprijs hebben en houden. Indien de kozijnen op de eerste verdieping om technische redenen dienen te worden vervangen, wordt wel isolatieglas geplaatst, overigens zonder dat dit gepaard gaat met een verhoging van de huurprijs.

Vraag 3

Past het strategisch voorraadbeleid van deze woningcorporatie bij het strategisch energie- en klimaatbeleid dat de huidige regering wil inzetten? Zo neen, op welke wijze denkt u te bevorderen dat woningcorporaties maximaal inzetten op energiebesparing en woonlastenverlaging in combinatie met groot onderhoud?

Antwoord

In het Coalitieakkoord zijn doelstellingen voor CO2-reductie en energiebesparing opgenomen. De bestaande bouw wordt expliciet genoemd als sector waar versnelling van het besparingstempo moet plaatsvinden. Door woningcorporaties zullen ook diverse maatregelen worden ingezet om de energieprestatie van woningen te verbeteren. Dubbele beglazing voor de verdieping kunnen daartoe behoren. Het is aan de woningcorporatie te bezien welke maatregelen hiervoor worden ingezet. In het kader van strategisch voorraad beheer zal een corporatie ook bezien op welk moment bepaalde maatregelen zullen worden toegepast.

¹ Aanhangsel Handelingen nr. 534, vergaderjaar 2006-2007

² 52 woningen complex Wulpenlaan-Snippenlaan te Vinkeveen

³ Brief Westhoek Wonen d.d. 9 maart 2007



Woningcorporatie Westhoek Wonen geeft ook op dit moment wel al invulling aan het energie- en klimaatbeleid. Er is met de gemeente Ronde Venen een Dubo convenant afgesloten waarbij het onderhoud- en verbeterplan uitgevoerd wordt met duurzame en milieuvriendelijke materialen. De CV ketels, welke nog geen hoog rendement hebben, worden vervangen door een Hoog Rendement CV ketel. Dit scheelt aanzienlijk in de stookkosten en levert een goede bijdrage aan het terugdringen van de milieubelasting.

Aedes heeft in haar 'antwoord aan de samenleving' aangegeven 20% te willen besparen op de gasrekening van huurders. Dit maakt ook een integraal strategisch voorraadbeheer noodzakelijk. Op dit moment voer ik onderhandelingen met Aedes over de omvang van deze doelstelling en of deze volstaat voor de bijdrage van de corporatiesector aan de nationale CO2-reductie en energiebesparingsdoelstellingen.

Vraag 4

Is de wijze waarop deze woningcorporatie omgaat met de woonwensen van de bewoners acceptabel in het licht van de afspraken die in het regeerakkoord gemaakt zijn over wijkgericht werken, in het bijzonder het sterker betrekken van de bewoners bij initiatieven om de leefbaarheid in wijken te verbeteren? Zo neen, op welke wijze denkt u te bevorderen dat deze woningcorporatie rekening houdt met de wensen van zijn huurders?

Antwoord

Ik acht het als minister van Wonen, Wijken en Integratie van groot belang dat bewoners vooraf en gedurende het woningonderhoud- en verbeterproject nauw betrokken en goed geïnformeerd worden over de voortgang van het project en de gevolgen daarvan voor hun woning en de wijk. Woningcorporatie Westhoek bewandelt ook deze weg bij het onderhavige woningonderhoud- en verbeterproject. De wettelijke regeling luidt dat de verhuurder een voorstel voor groot onderhoud en/of renovatie aan de huurders doet (artikel 7:220 BW). Volgens de Wet overleg huurders verhuurder dient de verhuurder over woningonderhoud- en verbeterplannen informatie te verstrekken aan de huurdersorganisatie en daarover overleg te voeren indien de huurdersorganisatie dat wenst.

Woningcorporatie Westhoek Wonen stimuleert bij een groot onderhoud- en verbeterproject haar bewoners om deel te nemen aan een bewonerscommissie. Hiermee vindt voorafgaand en tijdens het onderhoud- en verbeterproject regelmatig overleg plaats. Tevens biedt de onderhavige corporatie de huurders de gelegenheid om in de "woonwinkel" een keuze te maken uit het bij het betreffende kwaliteitsniveau behorende assortiment aan keukens, sanitair en tegelwerk. Desgewenst kunnen bewoners kiezen voor een aantal extra opties, die het kwaliteitsniveau van het betreffende complex te boven gaan. Deze opties worden tegen kostprijs (kosten apparatuur plus installatiekosten) aangeboden. Eén van de afspraken in het regeerakkoord is dat er met corporaties niet alleen "niet vrijblijvende" afspraken gemaakt worden over nieuwbouw, energie-efficiency van bestaande huizen en investeringen in achterstandswijken, maar ook over betaalbaarheid van bestaande huizen. Volgens Woningcorporatie Westhoek Wonen zullen de bij het onderhoud en verbetering voorgestelde comfortverbeteringen, met uitzondering van het aanbrengen van een cv-installatie, uitgevoerd worden zonder dat daar een huurverhoging tegenover staat.

Ik vind dat de woningcorporatie in deze situatie op een goede manier is opgetreden.

**Vraag 5**

Deelt u de mening dat een woning na onderhoud en woningverbetering in de basisuitvoering (dus zonder apart betaalde extra's) goed te bewonen moet zijn? Zo ja, vindt u het acceptabel dat bij genoemd complex een afzuigkap in de keuken alléén wordt aangebracht indien de bewoner € 450 bijbetaalt?

Antwoord

Ik ben van mening dat een woning na onderhoud en woningverbetering in de basisuitvoering goed te bewonen moet zijn. Het Bouwbesluit schrijft vanuit het oogpunt van bruikbaarheid geen voorschriften voor ten aanzien van het aanbrengen van een afzuigkap. Bij het woningonderhoud- en verbeterproject van Woningcorporatie Westhoek Wonen behoort het aanbrengen van een afzuigkap tot de extra opties in het kader van geriefsverbetering, niet zijnde onderhoud of grootonderhoud. De huurders zijn vrij in de keuze van het wel of niet gebruik maken van deze extra optie. Het genoemde bedrag van € 450 betreft de kostprijs van de afzuigkap (kosten apparatuur plus installatiekosten).

Vraag 6

Ziet u inmiddels aanleiding om de VROM-Inspectie een goed gesprek te laten voeren met woningcorporatie Westhoek Wonen?

Antwoord

Woningcorporatie Westhoek Wonen heeft naar mijn mening gehandeld conform de terzake geldende wet- en regelgeving. Ik zie dan ook geen reden om de VROM-Inspectie aan te spreken deze woningbouwcorporatie aan te spreken.