

De Voorzitter van de Tweede Kamer
der Staten-Generaal
Postbus 20018
2500 EA Den Haag

**Antwoord op vragen van de leden Jansen (SP) en Depla (PvdA),
over achterstallig onderhoud bij verkochte huurwoningen**

Datum Kenmerk
DBO2007108203

Uw brief Uw kenmerk
25 oktober 2007 2070803230

Geachte voorzitter,

Hierbij bied ik u de antwoorden aan op de op 24 oktober 2007 door de Kamerleden Jansen (SP) en Depla (PvdA) ingezonden schriftelijke vragen, over achterstallig onderhoud bij verkochte huurwoningen, met kenmerk 2070803230.

Vraag 1

Hebt u kennisgenomen van het artikel "Verkoop huurhuizen bron van verloedering"? ¹⁾
Kunt u zich de eerder door de leden Jansen en Poppe gestelde schriftelijke vragen over dit punt nog herinneren? ²⁾

Antwoord
Ja.

Vraag 2

Bent u door deze nieuwe berichtgeving en de noodkreten van de PvdA-wethouders Karakus, Janssen en Norder meer overtuigd van de urgentie van deze zaak?
Ziet u in dat niet alleen de vier grote steden met dit probleem te kampen hebben?

Antwoord
Één dezer dagen zal u mijn brief over de aanpak van de particuliere woningvoorraad ontvangen. Daarin geef ik, op basis van een onderzoek dat u eveneens ontvangt, een schets van de omvang van de problematiek. Daaruit blijkt dat de problematiek van slecht onderhouden particuliere woningen ook in andere middelgrote steden voorkomt.
Daarmee is overigens niet gezegd dat de slechte particuliere woningvoorraad uitsluitend veroorzaakt wordt door in het verleden verkochte huurwoningen.

¹⁾ Cobouw, 18 oktober 2007

²⁾ Aanhangsel Handelingen nr. 2020, vergaderjaar 2006-2007

³⁾ Aanhangsel Handelingen nr. 2020, vergaderjaar 2006-2007, antwoord op vraag 3



Vraag 3

Wat is de stand van zaken rondom de verkenning ³⁾ die u zou laten uitvoeren en waarover u de Kamer nader zou informeren?

Kunt u een indicatie geven op welke termijn de Kamer over deze verkenning wordt geïnformeerd?

Antwoord 3

Op grond van de huidige onderzoeksgegevens van VROM blijkt geen koppeling gelegd te kunnen worden tussen de onderhoudssituatie en de verkoop van huurwoningen in relatie tot het inkomen. Ik zal daarom een onderzoek daarnaar uitbesteden. Ik streef er naar uw Kamer voor 1 mei 2008 over de uitkomsten daarvan te informeren.

Vraag 4

Vindt u het toelaatbaar of zelfs maar acceptabel dat beleggers particuliere huurwoningen met achterstallig onderhoud doorverkopen aan particulieren en hiermee leefbaarheidproblemen in buurten veroorzaken?

Zo ja, kunt u dit toelichten? Zo neen, bent u bereid om maatregelen te nemen om dit tegen te gaan?

Vraag 5

Wat vindt u van de suggestie van de wethouder in Venlo die stelt dat “wettelijk zou moeten worden geregeld dat een belegger de onderhoudsreservering inbrengt die in pakweg dertig jaar is opgebouwd”?

Bent u bereid om te onderzoeken of dit wettelijk kan worden geregeld?

Antwoord 4 en 5

Met ingang van 1 mei 2008 zijn alle Verenigingen van Eigenaren verplicht een reservefonds in stand te houden ter bestrijding van andere dan de gewone jaarlijkse kosten. Bij verkoop van huurwoningen kan de kopende partij inzicht hebben in de omvang van het fonds voor onderhoud. Ik vind het bij verkoop door beleggers dan ook gewenst dat zij de koper over de hoogte van het reservefonds informeren. Ik zal de beleggers daar ook op aanspreken.

De wet schrijft niet de hoogte van het fonds voor, omdat de behoeften en kosten per VvE verschillen.

Ik wil wel de verplichting een reservefonds in stand te houden aanvullen met een indicatieve richtlijn voor de vulling van het fonds. In mijn eerdergenoemde brief ga ik nader op dit punt in.

Vraag 6

Kan de Kamer voor de begrotingsbehandeling uw reactie op het “Actieplan versterking Vereniging van Eigenaren” ⁴⁾ tegemoet zien?

Antwoord 6

Ja. Zie ook mijn antwoord op vraag 2.

Hoogachtend,

de Minister voor Wonen, Wijken en Integratie,

drs. Ella Vogelaar

⁴⁾ Aangeboden door het lid Depla (PvdA) aan de Minister van VROM bij de plenaire behandeling van de begroting VROM 2007; <http://www.stafdepla.nl/indekamer/ActieplanVerenigingvanEigenarendec06.pdf>