

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**

Directie Wonen

Turfmarkt 147
Den Haag
Postbus 20011
2500 EA Den Haag

Kenmerk
2021-0000559995

Uw kenmerk

Datum 3 november 2021
Betreft Antwoorden Kamervragen over verhuiskostenvergoeding bij
Woonstichting De Key

Hierbij bied ik u de antwoorden aan op de vragen van het lid Koerhuis (VVD) over het bericht 'Radar Checkt! Woonstichting De Key gooit studenten op straat'. Deze vragen werden ingezonden op 8 september 2021 met kenmerk 2021Z15120.

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

drs. K.H. Ollongren

Datum
3 november 2021

Kenmerk
2021-0000559995

2021Z15120

(ingezonden 8 september 2021)

Vragen van het lid Koerhuis (VVD) aan de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties over het bericht 'Radar Checkt! Woonstichting De Key gooit studenten op straat'.

Vraag 1

Kent u de uitzending van 'Radar Checkt! Woonstichting De Key gooit studenten op straat'?[1]

Antwoord

Ja

Vraag 2

Herkent u de signalen dat Woonstichting De Key aan de studenten uit het complex aan de Bergwijkdreef in Diemen niet de wettelijke verhuiskostenvergoeding heeft gegeven?

Antwoord

Om in aanmerking te komen voor de minimumverhuiskostenvergoeding voor zelfstandige woningen moet voldaan worden aan de volgende voorwaarden:

- Er moet sprake zijn van renovatiewerkzaamheden of sloop. Renovatie is het aanbrengen van voorheen niet aanwezige voorzieningen, waardoor het wooncomfort geacht wordt te zijn gestegen.
- De verhuizing moet noodzakelijk zijn. Dus als de renovatiewerkzaamheden niet uitgevoerd kunnen worden als de huurder niet (tijdelijk) de woning verlaat. Eén of enkele werkdagen geen gebruik kunnen maken van toilet, keuken of douche, geeft nog geen noodzaak tot verhuizing. Vaak stelt de verhuurder dan extern sanitair voor die periode beschikbaar. Bij sloop is een verhuizing per definitie noodzakelijk.
- De huurder moet daadwerkelijk verhuizen. Dat wil zeggen: zijn inboedel (tijdelijk) naar een andere woning verplaatsen. Een kort verblijf in een volledig ingerichte logeerwoning ziet de rechter niet als een verhuizing.

Indien aan alle drie hierboven genoemde vereisten is voldaan bij renovatie- of sloop van zelfstandige woningen, dan heeft de huurder van een zelfstandige woning in principe recht op de minimumbijdrage van € 6.334 (prijsspeil 2021). Dat is een forfaitair bedrag waarvan de rechter niet kan afwijken, tenzij die minimumbijdrage naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar zou zijn. Daarvan kan volgens rechtspraak sprake zijn als de huurder een gemeubileerde woning huurt of als de huurder slechts aanmerkelijk lagere kosten heeft hoeven maken dan dat forfaitaire bedrag.

Huurders van onzelfstandige woningen (kamers) kunnen in principe geen aanspraak maken op de minimum verhuiskostenvergoeding van € 6.334,- (prijsspeil 2021). Die minimumvergoeding geldt niet voor huurders van kamers, omdat de wetgever onderkent dat zij gemiddeld veel lagere verhuiskosten hebben. De minimumverhuiskostenvergoeding van € 6.334,- is bedoeld om de gemiddelde huurder (een gezin) van een zelfstandige woonruimte tegemoet te komen als hij (tijdelijk) moet verhuizen door een renovatie of door huurbeëindiging wegens sloop.

Datum
3 november 2021

Kenmerk
2021-0000559995

Ik heb contact gehad met Woonstichting De Key en zij heeft mij desgevraagd nader geïnformeerd over de woningen op de Bergwijkdreef. De Key geeft aan dat de containerwoningen op de Bergwijkdreef studentenwoningen zijn op een tijdelijke locatie in Diemen. Ze zijn daar naar zeggen van De Key in 2008, in eerste instantie voor 10 jaar, geplaatst in afwachting van permanente nieuwbouw. De Key stelt dat de oorspronkelijke datum voor het einde van hun tijdelijke huurcontract in het najaar van 2022 was bepaald. De Key heeft naar eigen zeggen de studenten gevraagd om iets eerder dan gepland uit hun tijdelijke studentenwoning te verhuizen en daarom de studenten voorrang geboden bij het vinden van een vervangende studentenwoning en een financiële tegemoetkoming van € 2.000. De Key geeft aan dat zij bij het vaststellen van de hoogte van deze tegemoetkoming rekening heeft gehouden met de reële verhuiskosten bij verhuizing uit/naar een studentenwoning en compensatie voor het ongemak van de vervroegde verhuizing. De studentenwoningen in Diemen zijn volgens De Key een vorm van flexwonen en studenten houden daarom volgens De Key vanaf het begin af aan rekening met het vertrek, zowel door hun campuscontract als wel door de tijdelijke locatie. De containerwoningen zijn zelfstandige woningen (woningen met de wezenlijke voorzieningen van keuken, toilet en badruimte achter de eigen voordeur), maar laten zich volgens De Key wat betreft aard en inrichting veel beter vergelijken met onzelfstandige woningen (kamers).

De Key voert aan dat de rechtspraak inmiddels meerdere malen heeft beslist dat huurders van zelfstandige woningen in vergelijkbare situaties als op de Bergwijkdreef in Diemen géén aanspraak kunnen maken op een tegemoetkoming in de verhuiskosten, of een tegemoetkoming kunnen krijgen die aanmerkelijk lager is dan de minimumvergoeding maar wel tegemoetkomt aan de gemaakte verhuiskosten van de huurder.

Vraag 3

Herkent u de signalen dat Woonstichting De Key aan de studenten uit het complex aan de Wenkebachweg in Amsterdam, aan de Heemstedestraat in Amsterdam en in de Columbusbuurt in Amsterdam niet of te laat de wettelijke verhuiskostenvergoeding heeft gegeven?

Antwoord

Het oordeel of huurders ten onrechte niet de wettelijke verhuiskostenvergoeding hebben ontvangen is aan de rechter. Wel kan ik u informeren over wat De Key mij desgevraagd over deze wooncomplexen heeft toegelicht.

De Key geeft aan dat de containerwoningen aan de Wenkebachweg eind 2019 zijn verwijderd. De woonunits stonden daar volgens De Key ruim 14 jaar en zouden eigenlijk al na 10 jaar worden verwijderd (in 2015) in verband met nieuwbouw. De Key stelt dat in het voorjaar van 2019 aan de huurders van dit complex gemeld is dat de tijdelijke containers aan de Wenkebachweg dat jaar nu echt verplaatst moesten worden na een melding van de gemeente Amsterdam dat de grondhuur voor dit tijdelijke complex per 31 oktober 2019 zou stoppen. De Key had de grond naar eigen zeggen niet in bezit en mocht de grond slechts tijdelijk huren van de gemeente.

Voor de tijdelijke containerwoningen aan de Wenkebachweg waren er volgens De Key campuscontracten en contracten op grond van de Leegstandswet gesloten. Wanneer de student nog voldeed aan de voorwaarden van het campuscontract

Datum
3 november 2021

Kenmerk
2021-0000559995

(een geldig bewijs van inschrijving van een erkende onderwijsinstelling), dan bood De Key een vervangende woonruimte aan. Huurders die huren op grond van de Leegstandswet hebben geen recht op een verhuiskostenvergoeding. Bij opzegging van een campuscontract wegens sloop (of in dit geval verwijdering van de woning) kan de rechter eventueel een verhuiskostenvergoeding toewijzen. De Key is echter van mening dat die vergoeding hier niet op zijn plaats zou zijn. Huurders wisten naar zeggen van De Key immers dat ze gingen wonen in een tijdelijk project (dat stond volgens De Key ook in hun huurcontracten vermeld) dat op termijn verplaatst zou worden. Bovendien stelt De Key dat niet aan de wettelijke vereisten voor een verhuiskostenvergoeding is voldaan omdat de tijdelijke woningen niet gesloopt werden; wel zijn de woningen van de locatie verwijderd.

Aan de Heemstedestraat heeft De Key naar eigen zeggen een onderhoudsproject gedaan in bewoonde staat. Bewoners hoefden hiervoor volgens De Key niet (tijdelijk) te verhuizen en er was dus geen sprake van een verhuiskostenvergoeding. In de Columbusbuurt heeft De Key naar eigen zeggen eveneens een onderhoudsproject gedaan in bewoonde staat. Ook hier hoefden de bewoners hiervoor volgens De Key niet (tijdelijk) te verhuizen en er was dus geen sprake van een verhuiskostenvergoeding.

Vraag 4

Deelt u de mening dat een corporatie zich aan de wettelijke verhuiskostenvergoeding van 6.334 euro moet houden?[2]

Antwoord

Ja, voor huurders van zelfstandige woningen, woonwagens of standplaatsen, indien renovatiewerkzaamheden of sloop een (tijdelijke) verhuizing noodzakelijk maken. In sommige gevallen kan die minimumbijdrage in de verhuis- en herinrichtingskosten naar de maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar zijn; dat oordeel is aan de rechter.

Vraag 5

Bent u bereid om met Woonstichting De Key in gesprek te gaan om ervoor te zorgen dat de corporatie aan de betreffende studenten wel de wettelijke verhuisvergoeding gaat geven en zich in de toekomst aan de wettelijke verhuiskostenvergoeding gaat houden? Zo nee, waarom niet? Zo ja, bent u bereid om hier de Kamer over te informeren?

Antwoord

Ik heb contact gehad met Woonstichting De Key en bij dezen informeer ik ook uw Kamer hierover. Zie ook de beantwoording van de vragen 2 en 3. Het is echter niet aan mij maar aan de rechter om te beoordelen of er in individuele gevallen sprake is van voldoende verhuiskostenvergoeding.

Vraag 6

Heeft u signalen gekregen dat andere corporaties zich ook niet aan de wettelijke verhuiskostenvergoeding houden? Zo ja, wilt u hiervan een overzicht geven?

Vraag 7

Bent u bereid om met Aedes in gesprek te gaan om ervoor te zorgen dat andere corporaties zich in de toekomst ook aan de wettelijke verhuiskostenvergoeding

gaan houden? Zo nee, waarom niet? Zo ja, bent u bereid om hier de Kamer over te informeren?

Antwoord vraag 6 en 7

Ik heb op dit moment geen signalen gekregen over andere corporaties dat zij zich niet aan de wettelijke minimumverhuiskostenvergoeding houden.

[1] Radar.AvroTros.nl, 8 juli 2021; Radar Checkt! Woonstichting De Key gooit studenten op straat - Radar - het consumentenprogramma van AVROTROS.

[2] Heb ik recht op een verhuiskostenvergoeding? | Rijksoverheid.nl.