

Vragen gesteld door de leden der Kamer, met de daarop door de regering gegeven antwoorden

3945

Vragen van de leden **Beckerman** (SP) en **Nijboer** (PvdA) aan de Ministers van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en van Economische Zaken en Klimaat over *huurverhogingen in aardbevingsgebied 2.0* (ingezonden 5 juli 2019).

Antwoord van Minister **Ollongren** (Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties), mede namens de Minister van Economische Zaken en Klimaat (ontvangen 11 september 2019)

Vraag 1

Bent u er van op de hoogte dat huurders van Woonzorg Nederland, van wooncomplex Paasweide te Appingedam, een huurverhoging opgelegd hebben gekregen? Is u ook bekend dat adressen van dit complex uit het HRA-model komen als panden met een licht verhoogd risico? Wat is hierop uw reactie?

Antwoord 1

Volgens informatie van Woonzorg Nederland is bij de Paasweide inderdaad een reguliere huurverhoging doorgevoerd. Het complex Paasweide heeft in het HRA-model (Hazard & Risk Assessment) een licht verhoogd risico. Op basis hiervan vindt opname en beoordeling van de woningen plaats door de Nationaal Coördinator Groningen. Hierbij moet duidelijk worden of en hoe het pand versterkt dient te worden.

Vraag 2

Bent u van mening dat het hier om de feitelijke (bouwkundige) staat van de woning gaat? Op welke termijn gaan deze woningen versterkt worden?

Antwoord 2

De Nationaal Coördinator Groningen en de gemeente Appingedam hebben richting de bewoners per brief van 6 maart 2019 aangegeven dat zij uiterlijk september 2019 nader worden geïnformeerd over de stand van zaken en de dan te nemen stappen met betrekking tot de versterking.

Vraag 3 en 4

Bent u van mening dat de bestuurder hier juist handelt? Bent u het ook met de bestuurder eens? Kunt u uw antwoord toelichten?

Wilt u de huurders adviseren naar de Huurcommissie te gaan, net als u voorstelde in beantwoording op Kamervragen van 26 april 2018?¹

Antwoord 3 en 4

Een corporatie dient bij een (voorgenomen) huurverhoging de wettelijke relevante bepalingen en vastgelegde consultatiemomenten met huurders (vertegenwoordiging) te betrekken. Huurders en hun organisaties kunnen op verschillende momenten en manieren invloed uitoefenen. Zij kunnen in eerste instantie in gesprek gaan met de corporatie en een klacht indienen bij de klachtencommissie. De corporatie geeft aan bij het complex Paasweide inderdaad één bezwaar op de huurverhoging te hebben ontvangen. Huurders kunnen ook bezwaar aantekenen tegen de huurverhoging bij de Huurcommissie (voor 1 juli). Huurdersorganisaties kunnen het huurbeleid en vele andere zaken aan de orde stellen bij de jaarlijkse prestatieafspraken. Gesprekken daartoe vinden doorgaans plaats in de tweede helft van het jaar, met name na de zomer, opdat er medio december afspraken vastgelegd kunnen worden. Lukt dit niet vanwege een zwaarwegend conflict, dan kunnen partijen het geschil dat ten grondslag ligt voorleggen aan de Adviescommissie Geschilbeslechting Prestatieafspraken Woningwet.

Vraag 5

Is u bekend dat nieuwe huurders van Woonzorg Nederland bij hun huurcontract een bijlage/clausule moet accepteren die gaat over «mijnbouwschadeperikelen»? Wat staat er in die bijlage/clausule? Wat betekent dit voor de huurder?

Antwoord 5

Volgens Woonzorg Nederland worden nieuwe huurders in het aardbevingsgebied met een begeleidende brief geïnformeerd. Bij een nieuwe verhuring van een woning in het aardbevingsgebied acht Woonzorg Nederland het van belang dat de kandidaat-huurder wordt geïnformeerd over het feit dat de woning die aan hem/haar verhuurd gaat worden mogelijk vanuit het oogpunt van het veiligheidsrisico versterkt moet worden. Dat betekent dat de bewoner op enig moment te maken kan krijgen met werkzaamheden aan de woning. Dit kunnen ingrijpende werkzaamheden zijn. In veel gevallen is het daarbij noodzakelijk dat de bewoner de woning tijdelijk verlaat. Woonzorg Nederland geeft aan dat de brief informerend bedoeld is en de rechten van betrokken huurders niet aantast. Woonzorg Nederland heeft eerder van betrokken huurders geen reactie op de brief ontvangen. Omdat het geenszins de bedoeling is de rechten van de bewoner(s) te beperken, vindt Woonzorg Nederland het onwenselijk als de brief een dergelijk beeld kan oproepen. De corporatie zal naar een andere vorm zoeken om toekomstige huurders over de mogelijke versterking van de woning te informeren.

Vraag 6

Hoe lang zijn de wachtlijsten bij de Huurcommissie op dit moment?

Antwoord 6

De Huurcommissie geeft aan dat het thans een voorraad van circa 800 zaken heeft die nog niet in behandeling zijn genomen.

Vraag 7

Bent u bereid de bestuurder van Woonzorg Nederland de verhoging niet te laten doorvoeren en de desbetreffende bewoners van dit wooncomplex tegemoet te komen?

Antwoord 7

Ik ben geen partij in deze kwestie en het is niet aan mij om de huurverhoging ongedaan te maken. Ik verwijs voor de verschillende mogelijkheden die huurders ter beschikking staan naar mijn antwoord op vraag 4.

¹ <https://www.tweedekamer.nl/kamerstukken/kamervragen/detail?id=2018Z07907&did=2018D26790>

Vraag 8

Hoe staat het met huurverhogingen bij Woonzorg Nederland als er geen sprake is van een verhoogd of licht verhoogd risico volgens het HRA model in het aardbevingsgebied, en met de versterkingsplannen?

Antwoord 8

De huuraanpassing van Woonzorg Nederland voor sociale huurwoningen is gebaseerd op de bestaande kale huur en de maximaal toegestane kale huur. Bij vaststelling van de jaarlijkse huuraanpassing wordt onderscheid gemaakt tussen sociale huurwoningen en vrije sectorhuurwoningen. Voor 2018, 2019 en 2020 zijn de volgende gemiddelde huurstijgingspercentages aan de orde in het bezit van Woonzorg Nederland.

- 2018: gemiddelde huurverhoging sociale huur (1 juli): 1,3%, vrije sectorhuur (1 okt): 0,8%
- 2019: gemiddelde huurverhoging sociale huur (1 juli): 1,5%
- 2020 en verder: verwachte gemiddelde huurverhoging sociale huur op inflatie niveau.

De versterkingsplannen worden uitgevoerd door de NCG op basis van de lokale plannen van aanpak vastgesteld door de gemeente. Woonzorg Nederland volgt hierbij de planning van de Nationaal Coördinator Groningen.

Vraag 9

Hoe staat het met huurverhogingen bij de andere woningcorporaties in het aardbevingsgebied en met de versterkingsplannen?

Antwoord 9

Op basis van de ter beschikking staande cijfers kan niet aangegeven worden hoe de corporaties de huurverhoging vaststellen voor uitsluitend het aardbevingsgebied. Veel corporaties zijn zowel binnen als buiten het gebied werkzaam, maar gegevens over corporaties zijn alleen nog maar beschikbaar op niveau van de organisatie en niet meer op niveau van de gemeenten waar zij werkzaam zijn.

Huurverhoging daeb en niet-daeb, 2018–2020

Corporatie	2018		2019		2020	
	daeb	niet-daeb	daeb	niet-daeb	daeb	niet-daeb
Lefier	1,0	1,4	2,1	1,3	2,3	1,8
De Huismeesters	1,4	1,4	1,5	1,5	2,3	2,3
Wold en Waard	1,0	1,0	1,0	1,0	1,3	1,3
Chr. Wst. Patrimonium	1,4	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
De Delthe	2,4	2,4	0,6	0,6	2,5	2,5
Wierden en Borgen	0,0	0,4	2,5	2,5	3,3	3,2
Woongroep Marenland	2,0	2,4	2,3	2,0	2,2	1,9
Acantus	0,7	1,3	0,3	1,4	0,6	2,1
Groninger Huis	1,0	1,2	1,1	1,3	1,8	2,0
Uithuizer Woningbouw	0,8	0,9	1,4	1,5	2,1	2,3
Nijestee	1,9	1,9	2,0	2,0	2,8	2,8

Bron: prognose informatie, dPi 2018. 2018: forecast, 2019 en 2020 prognose. Inclusief (verwachte) inflatie, exclusief harmonisatie. Betreft het hele bezit: woningen, onzelfstandige eenheden en overig vastgoed.

Voor wat betreft de versterking wordt de stand van zaken over de plannen van aanpak per 1 september geleverd door de NCG en de planning Q4 volgt daarna per 1 oktober.