

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

1723

Vragen van de leden **Nijboer** (PvdA) en **Beckerman** (SP) aan de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties over *de gevolgen voor bewoners tijdens renovaties* (ingezonden 26 februari 2018).

Antwoord van Minister **Ollongren** (Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties) (ontvangen 10 april 2018). Zie ook Aanhangsel Handelingen, vergaderjaar 2017–2018, nr. 1497.

Vraag 1

Kent u de uitzending van Zembla van 21 februari 2018?

Antwoord 1

Ja.

Vraag 2, 4

Wat zijn de regels met betrekking tot het blijven bewonen van panden tijdens renovatie?

In hoeverre bestaat er een recht op een vervangende woning tijdens renovaties, en waar moet die vervangende woning aan voldoen? In hoeverre wordt daarbij rekening gehouden met de aanwezigheid van kinderen? Wat vindt u ervan dat vaak een advocaat nodig is om voor een tijdelijke woning in aanmerking te komen? Bent u bereid om na te denken over een onafhankelijke procedure om geschillen op dit punt op te lossen?

Antwoord 2, 4

In de wet is geregeld dat als een voorgenomen renovatie een (tijdelijke) verhuizing van huurders noodzakelijk maakt, verhuurders de huurders ook een bijdrage in de verhuis- en herinrichtingskosten moeten betalen met een minimum van (sinds 16 februari 2018) € 5.993,-. Daarbij gaat het om objectieve noodzaak, dat wil zeggen dat de renovatiewerkzaamheden voor alle huurders een (tijdelijke) verhuizing noodzakelijk maken, ongeacht hun persoonlijke omstandigheden.

Als een (tijdelijke) verhuizing objectief gezien noodzakelijk is, hebben huurders naast de verhuiskostenvergoeding (minimaal € 5.993,-) ook recht op (tijdelijke) vervangende woonruimte.

Als er geen objectieve noodzaak is, kan in individuele gevallen een (tijdelijke) verhuizing alsnog noodzakelijk zijn door persoonlijke omstandigheden. Het is dan aan de verhuurder en de betrokken huurder om daar afspraken over te

maken. In dat geval is de verhuurder niet verplicht het minimumbedrag aan verhuiskostenvergoeding te betalen.

Corporaties zijn verplicht om in overleg met gemeente en huurdersorganisaties en bewonerscommissies een reglement op te stellen voor sloop/renovatie en de betrokkenheid van huurders daarbij. In dat reglement kunnen ook bepalingen over (tijdelijke) verhuizing opgenomen worden.

Ik zou graag zien dat verhuurders en huurders er wat betreft afspraken en faciliteiten tijdens renovaties onderling uit komen, maar het is niet te voorkomen dat in individuele gevallen hulp van derden ingeschakeld moet worden – bijvoorbeeld een advocaat – om tot een oplossing voor een geschil te komen.

In gevallen dat de huurder er onderling met de verhuurder over tijdelijke vervangende woon- of verblijfruimte niet uitkomt, staat de gang naar de rechter open. Er bestaat dus een onafhankelijke procedure voor geschillen over tijdelijke vervangende woon- of verblijfruimte tijdens renovatiewerkzaamheden.

Vraag 3

In hoeverre bestaat er recht op vergoeding van geleden schade tijdens verbouwingen aan het pand of naastgelegen panden?

Antwoord 3

Indien door of namens de verhuurder in of buiten de woning verrichte (renovatie)werkzaamheden leiden tot schade in de woning van een huurder, dan is de verhuurder daarvoor aansprakelijk en is het redelijk dat de verhuurder die schade vergoedt. Hiervoor gelden de algemene regels van aansprakelijkheid voor en vergoeding van aangebrachte schade.

Vraag 5

Wat is een acceptabele termijn van overlast? Bent u het ermee eens dat 30 weken te lang is?

Antwoord 5

De vraag wat een redelijke termijn van overlast is, is niet in zijn algemeenheid te beantwoorden, dat hangt af van de aard en omvang van de renovatiewerkzaamheden en de mate van overlast. Het is daarom van belang dat er vooraf goede afspraken worden gemaakt tussen de verhuurder en de huurder, ook over eventuele tijdelijke vervangende woon- of verblijfruimte of andere faciliteiten voor huurders om de overlast zoveel mogelijk te beperken, en dat de uitvoering van de renovatie ordentelijk verloopt.

Vraag 6

Gelden tijdens renovaties andere veiligheidsregels voor panden dan normaal? Zo ja, waarom?

Antwoord 6

Nee, tijdens de uitvoering van bouw- of sloopwerkzaamheden gelden altijd de voorschriften uit hoofdstuk 8 van het Bouwbesluit. Deze voorschriften zijn er op gericht onveilige situaties te voorkomen en hinder zoveel mogelijk te voorkomen.

Vraag 7

In hoeverre worden bewoners tevoren betrokken bij het renovatieproces, en in hoeverre hebben bewoners inspraak bij de feitelijke gang van zaken?

Antwoord 7

Huurders hebben een sterke rechtspositie bij het begin van renovatieprojecten.

De hoofdregel is immers dat een verhuurder niet zonder instemming van de huurder wijzigingen aan de woning mag aanbrengen (de verhuurder moet het rustig woongenot leveren). Bij complexgewijze renovatie volstaat instemming van 70% van de huurders van het betreffende wooncomplex. De huurder wordt dus altijd betrokken bij renovatievoorstellen van verhuurders. Als huurders niet tevreden zijn over de faciliteiten die de verhuurder wil verstrekken om overlast te beperken of te voorkomen, kunnen zij daarover in overleg treden met de verhuurder en als de verhuurder naar hun mening het

renovatievoorstel onvoldoende bijstelt niet instemmen met het renovatievoorstel van de verhuurder.

Indien de renovatiewerkzaamheden anders lopen dan was voorzien en afgesproken, is het zaak dat de verhuurder en betrokken huurders een oplossing vinden en nieuwe afspraken maken over het verloop van de renovatie en de eventuele faciliteiten voor huurders om de overlast te beperken (wissel-/logeerwoning, verhuiskostenvergoeding) of een tegemoetkoming voor de ervaren overlast. Mocht dat niet lukken, dan kan de huurder naar de rechter. Als de verhuurder een klachtencommissie heeft, kan de huurder ook daar een klacht indienen. Daarom is het van belang om vooraf afspraken te maken over een procedure die in werking treedt als de renovatiewerkzaamheden anders lopen dan was voorzien en afgesproken.

Vraag 8

Wat vindt u ervan dat een deel van de bewoners in Overvecht het tijdelijk moest stellen zonder basale voorzieningen zoals een toilet? Hoe wordt voorkomen dat dit weer gebeurt?

Antwoord 8

Indien bij een renovatieproject ook toiletten/toiletruimtes worden vervangen, dan is het onvermijdelijk dat de betrokken bewoners tijdens die vervanging tijdelijk geen gebruik kunnen maken van hun eigen toilet. Omdat een toilet een wezenlijke voorziening binnen een woning is, zullen verhuurders de voor de vervanging van het toilet benodigde tijd zo kort mogelijk houden en stellen verhuurders de huurders doorgaans voor die periode vervangende tijdelijke toiletten buiten de eigen woning, maar op korte afstand van het wooncomplex, beschikbaar.

Portaal heeft in de renovatieprojecten in Soest en Utrecht voor huurders die tijdelijk zonder toilet zaten een campingtoilet in bruikleen gegeven.

Vraag 9

Hoe kan worden voorkomen dat bewoners worden blootgesteld aan asbest, ook in situaties waar asbest van tevoren niet was verwacht? Herkent u het beeld dat niet altijd even zorgvuldig wordt gewerkt?

Antwoord 9

In het algemeen geldt dat blootstelling aan asbest niet altijd uitgesloten kan worden. Bij verbouwing, renovatie of sloop moet eerst een asbestinventarisatie worden uitgevoerd voordat de werkzaamheden beginnen. Ook na een asbestinventarisatie kan nog onverwacht asbest worden aangetroffen. Vandaar dat in het Bouwbesluit en het certificatieschema hiervoor voorschriften zijn opgenomen. Met betrekking tot de zorgvuldigheid waarmee werkzaamheden worden uitgevoerd, wil ik wijzen op het jaarverslag¹ van de ISZW waaruit blijkt dat bedrijven in toenemende mate wet- en regelgeving naleven.

Vraag 10

Herkent u het beeld dat stemmingen worden beïnvloed door corporaties om de benodigde stemmen voor een bewonersstemming te verkrijgen, bijvoorbeeld door betere badkamers te beloven aan individuele bewoners? Is dit toegestaan? Wat vindt u van de rechtsongelijkheid die zo wordt gecreëerd? Wat zijn de regels hieromtrent?

Antwoord 10

Er geldt geen wettelijk verbod. Corporaties moeten in overleg met betrokken gemeenten, huurdersorganisaties en bewonerscommissies een reglement opstellen over sloop- en renovatieprojecten en de betrokkenheid van de betrokken bewoners daarbij. Partijen kunnen daarbij afspraken maken dat corporaties bij complexgewijze renovatie of renovatie van meerdere woningen in een buurt geen onderscheid maken in aan te brengen voorzieningen of de aan de renovatie verbonden huurverhoging, ook niet als enkele huurders in eerste instantie niet met het renovatievoorstel instemmen. Mogelijk werkt het verschillend behandelen van huurders ook vertragend

¹ Jaarverslag I-SZW 2016, bijlage bij Kamerstukken 34 550 XV nr. 73

voor verhuurders, omdat huurders met het onthouden van instemming betere individuele faciliteiten dan wel meer nieuwe voorzieningen kunnen proberen af te dwingen.

Vraag 11

Op welke wijze bent u bereid de rechten van huurders bij renovaties te versterken?

Antwoord 11

Zoals eerder aangegeven hebben huurders al een sterke rechtspositie bij het begin van renovatieprojecten.

Daarnaast kunnen huurders zelf het initiatief nemen voor bepaalde energiebesparende voorzieningen² en in hun renovatieplan ook faciliteiten tijdens de renovatie in het renovatievoorstel opnemen. Als de huurder zich bereid heeft verklaard een huurverhoging te betalen die in redelijke verhouding staat tot de kosten, kan de huurder zijn voorgestelde renovatie ook via de rechter afdwingen.

Wanneer tijdens een renovatieproject onvoorziene complicaties, uitstel van werkzaamheden en sterkere mate van overlast dan voorzien ontstaan, is het zaak dat een verhuurder goed communiceert met de huurders, over de gevolgen van het gewijzigde tijdspad maar ook over aanpassing van de faciliteiten die de verhuurder ter beschikking stelt aan huurders om gebruik te kunnen blijven maken van wezenlijke voorzieningen (toilet, wasruimte). De verhuurder komt immers de overeengekomen renovatiewerkzaamheden met het daarbij behorende tijdspad niet na (al dan niet door overmacht). Het is in die gevallen ook aan de verhuurder om over de gewijzigde planning en eventueel ook gewijzigde faciliteiten afspraken met de huurders te maken. Het verdient aanbeveling dat huurders daarbij gezamenlijk optrekken, bijvoorbeeld via de betrokken huurdersorganisatie of bewonerscommissie, omdat zij in de praktijk dan sterker staan dan wanneer iedere huurder voor zich met de verhuurder moet overleggen of onderhandelen over tegemoetkoming van de verhuurder richting de huurder bij de wijziging van de renovatieplannen. Als de huurder en verhuurder er over de gevolgen van de gewijzigde renovatieplannen onderling niet uitkomen, staat voor de huurder de weg naar de rechter open. Indien verhuurder en huurder het niet eens worden over de aan de renovatie gekoppelde huurverhoging, kunnen zij daarover naar de huurcommissie. Huurders kunnen bij het Juridisch Loket advies krijgen over hun positie bij het opstellen van een renovatieplan door de verhuurder en bij eventuele aanpassing van een renovatieplan gedurende het renovatieproject.

Huurders hebben dus voldoende rechten voorafgaand aan en gedurende renovatieprojecten.

Maar doorgaans wordt de frustratie bij huurders bij renovatieprojecten die niet volgens plan verlopen of bij meer ervaren overlast dan verwacht of voorzien, ook eerder veroorzaakt door gebrekkige communicatie van de verhuurder naar de huurders of een onvoldoende luisterend oor voor de huurders dan door onvoldoende rechten voor huurders. Verhuurders dienen te beseffen dat renovatiewerkzaamheden in huis een grote uitwerking hebben op het dagelijks leven van huurders en het woongenot sterk kunnen beperken. En ook renovatiewerkzaamheden in of aan andere woningen in het wooncomplex kunnen tot overlast voor huurders leiden, waardoor de overlast doorgaans niet beperkt blijft tot de periode waarin renovatiewerkzaamheden in de eigen woning verricht worden.

² Warmte-isolatie aan gevel en dak, warmte-isolatie van de vloer boven de kruipruimte, of het vervangen van een cv-ketel van ten minste 10 jaar oud door een HR-ketel.