

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**

Turfmarkt 147
Den Haag
Postbus 20011
2500 EA Den Haag

Kenmerk
2022-0000318497

Uw kenmerk

Bijlage(n)
0

Datum 20 juni 2022
Betreft Beantwoording Kamervragen lid Beckerman (SP) over het
artikel in het AD met als titel 'Hugo de Jonge is dolblij met
deze huizen'

Met deze brief bied ik u de antwoorden aan op de vragen van het lid Beckerman (SP) over het artikel in het AD met als titel 'Hugo de Jonge is dolblij met deze huizen, maar het is net een sauna: 'Het is hier 27 graden''', ingezonden op 26 april jl. met kenmerk 2022Z08411.

De minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,

Hugo de Jonge

2022Z08411

Vragen van het lid Beckerman (SP) aan de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening over het artikel in het AD met als titel 'Hugo de Jonge is dolblij met deze huizen, maar het is net een sauna: 'Het is hier 27 graden'' van 27 maart jongstleden (ingezonden 26 april 2022)

Vraag 1

Bent u bekend met het artikel "Hugo de Jonge is dolblij met deze huizen, maar het is net een sauna: 'Het is hier 27 graden'" van 27 maart jongstleden?¹

Antwoord

Ja.

Vraag 2

Is het waar dat u deze zestig nieuwe flexwoningen bejubeld heeft?

Antwoord

Ik ben daar op werkbezoek geweest en heb aangegeven dat het een mooi project is en dat het goed is dat deze woningen zijn gerealiseerd.

Vraag 3

Hoe kijkt u aan tegen flexibilisering van de volkshuisvesting in het licht van het respecteren, beschermen en verwezenlijken van het recht op huisvesting waarbij woonzekerheid (security of tenure) een belangrijk element is?

Antwoord

Het bevorderen van voldoende woongelegenheden is een grondwettelijke kerntaak van de overheid. Bij het tegengaan van het woningtekort zijn flexwoningen – ofwel modulaire woningen die geplaatst kunnen worden op locaties die tijdelijk beschikbaar zijn en daarna op een andere locatie een dak boven het hoofd kunnen bieden – van belang om snel woonruimte toe te kunnen voegen en in te kunnen spelen op schommelingen in vraag en aanbod. Woonzekerheid is een belangrijk element en het plaatsen van flexwoningen doet daar mijns inziens geen afbreuk aan. Gemiddeld wordt in Nederland om de 7 jaar van huis gewisseld.

Vraag 4

Hoe zorgt flexibilisering van de volkshuisvesting volgens u ervoor dat het (internationale) recht op behoorlijke huisvesting, waar u terecht meermaals naar verwijst, progressief gerealiseerd wordt?

Antwoord

Zie vraag 3.

Vraag 5

¹ <https://www.ad.nl/wonen/hugo-de-jonge-is-dolblij-met-deze-huizen-maar-het-is-net-een-sauna-het-is-hier-27-graden~a849d064/>

Kunt u garanties afgeven dat een eventueel tijdelijk aanbod van flexwoningen niet de norm wordt, zoals dit is gebeurd bij tijdelijke huurcontracten, waardoor huurders uiteindelijk minder woonzekerheid krijgen terwijl verhuurders de vruchten van deze woononzekerheid plukken?

Antwoord

De woningmarkt heeft meer ruimte nodig om lokale of nationale schommelingen in vraag en aanbod op te kunnen vangen. Daar spelen flexwoningen, juist vanwege hun verplaatsbaarheid en aanpasbaarheid, een belangrijke rol bij. Ik zou dan ook toe willen werken naar een flexibele schil van voldoende omvang die voor verschillende doeleinden ingezet kan worden, als aanvulling op en niet in de plaats van het reguliere woningaanbod.

Vraag 6

Hoe kijkt u aan tegen de verdere flexibilisering van de volkshuisvesting in het licht van het coalitieakkoord waarin staat dat 'vaste huurcontracten de norm blijven'?

Antwoord

Zoals in het coalitieakkoord is opgenomen, moeten vaste huurcontracten de norm blijven. Zoals ik in mijn brief van 19 mei 2022 over het programma Betaalbaar Wonen heb aangegeven, ga ik mij er voor inzetten om een groter deel van de huurwoningenvoorraad onder het woningwaarderingstelsel (WWS) te brengen en het WWS dwingend te maken. Hiermee mitigeer ik voor het grootste deel van de huurwoningen de negatieve prikkel om tijdelijke huurcontracten te gebruiken om de aanvangshuur telkens de verhogen. Dit zal het gebruik van tijdelijke huurcontracten moeten gaan dempen, waardoor vaste huurcontracten de norm blijven. De Wet doorstroming huurmarkt 2015 beoogde het aanbod van huurwoningen te vergroten door tijdelijke verhuur toe te staan. Deze mogelijkheid blijft bestaan om zo meer woningen aan de voorraad toe te voegen in tijden van schaarste. Daar waar hoge doorstroming ongewenst is, zoals in kwetsbare wijken waar de leefbaarheid onder druk staat, moeten gemeenten in staat worden gesteld misbruik van deze contractvorm alsnog aan te pakken. We kijken naar de mogelijkheid om gemeenten daartoe wettelijk instrumentarium te geven.

Vraag 7

Gaan de tijd, middelen en energie die u in de flexibilisering van de volkshuisvesting stopt niet in de weg staan van een duurzame oplossing gericht op het realiseren van het recht op huisvesting voor iedereen? Kunt u uw antwoord nader toelichten?

Antwoord

Via de Nationale Woon en Bouwagenda en de onderliggende programma's heb ik de prioriteiten die ik stel voor de volkshuisvesting en de uitvoeringsplannen die daaraan ten grondslag liggen duidelijk beschreven. Flexibilisering van de volkshuisvesting behoort daar niet toe. Het zorgdragen voor voldoende woningen wel.

Vraag 8

Aan welke criteria van 'behoorlijkheid' zoals uitgelegd in general comment 4 bij de verdere uitleg van het recht op huisvesting moeten flexwoningen voldoen? En kunt u voor elk van deze eisen uitleggen hoe de voorgenomen flexwoningen aan deze eisen voldoen?²

Antwoord

Flexwoningen moeten net als elke andere woning aan deze eisen voldoen.

Vraag 9

Hoe garandeert u dat er voldoende passende flexwoningen zijn die toegankelijk zijn voor mensen met een fysieke of verstandelijke beperking?

Antwoord

Voldoende passende zorg- en begeleiding zijn randvoorwaarden voor adequate huisvesting. Voor gemeenten geldt straks de verplichting om lokaal en in regionaal verband een woonzorgvisie op te stellen en die te laten aansluiten bij de regionale woningbouwprogrammering. Hier vallen ook flexwoningen onder.

Vraag 10

In hoeverre creëren de flexibilisering van de arbeidsmarkt en de flexibilisering van de volkshuisvesting tweederangsburgers, waarbij tweederangsburgers gedefinieerd worden als mensen met minder zekerheid? Kunt u garanderen dat u met flexwoningen geen tweederangsburgers creëert?

Antwoord

Er zijn geen tweederangsburgers. Maar in de definitie die u hanteert is er inderdaad werk aan de winkel voor een deel van Nederland. Daarover zijn in het coalitieakkoord ook afspraken gemaakt. Flexwoningen dragen voor veel mensen juist bij aan het vergroten van de toegankelijkheid van de woningmarkt.

Vraag 11

Waarom krijgen mensen die wooncarrière willen maken wel een normale woning en mensen die in een kwetsbare positie kunnen verkeren en daardoor juist makkelijk uitgebuit kunnen worden zoals studenten, gescheiden ouders en arbeidsmigranten, een tijdelijke flexwoning?

Antwoord

Flexwoningen zijn normale woningen, alleen zijn het woningen die ook verplaatst kunnen worden en daardoor ook op tijdelijk beschikbare locaties worden gebruikt in de strijd tegen de woningtekorten. Flexwoningen zijn niet uitsluitend bedoeld voor de groepen woningzoekenden die u benoemt, maar kunnen soelaas bieden voor mensen die met spoed een woning nodig hebben.

Vraag 12

Bent u het met mij eens dat er mensen zijn die in een onzekere woonsituatie verkeren als gevolg van een tijdelijke woning met een tijdelijk contract? Zo ja, kunt u in uw antwoord betrekken wat onzekerheid met iemand kan doen?

² <https://www.refworld.org/docid/47a7079a1.html>

Antwoord

Die situaties kan ik me inderdaad voorstellen, maar het hangt ook af van de specifieke persoonlijke situatie. Zo is het is logisch dat studentenwoningen niet voor het leven zijn bedoeld. Bewoning van een flexwoning hoeft niet gepaard te gaan met een tijdelijk huurcontract. Er zijn ook corporaties en gemeenten die vaste contracten aanbieden of tijdelijke contracten met behoud van wachttijd. Ook is er met de laatste wijzigingen van de Woningwet een nieuwe opzeggingsgrond voor huurcontracten gecreëerd, namelijk aflopen omgevingsvergunning. Huurders kunnen dan net zo lang in de woning blijven wonen als de woning op de betreffende locatie staat, bijvoorbeeld 15 of 20 jaar.

Vraag 13

Klopt het dat uw doelstelling van 15.000 flexwoningen volledig door woningcorporaties beheerd zullen worden? Kunt u uw antwoord nader toelichten?

Antwoord

Dat zal waarschijnlijk voor een belangrijk deel het geval zijn, maar er zijn ook andere beheerorganisaties en aanbieders. Bijvoorbeeld voor het middenhuursegment.

Vraag 14

In hoeverre bieden tijdelijke woningen een oplossing voor de enorme wachtlijsten voor een sociale huurwoning?

Antwoord

Flexwoningen kunnen helpen de woningnood te verlichten maar zullen de wachtlijsten niet oplossen.

Vraag 15

Klopt het dat uw doelstelling van circa 120.000 flexwoningen in 2030 (na 8 jaar 15.000 flexwoningen per jaar) onderdeel van de 250.000 nog te bouwen nieuwe sociale huurwoningen zijn en dus dat er 130.000 echte sociale huurwoningen gebouwd zullen worden? Kunt u uw antwoord nader toelichten?

Antwoord

De flexwoningen zullen niet enkel door corporaties gebouwd worden. Het is ook waarschijnlijk dat deze woningen niet allemaal in het sociale segment terecht komen. Hierbij komt dat flexwoningen normale, en dus ook echte, woningen zijn. Zie ook het antwoord op vraag 11.

Vraag 16

Klopt het dat van die circa 130.000 echte sociale huurwoningen een groot deel vervangingsnieuwbouw is? Kunt u uw antwoord nader toelichten en kunt u aangeven hoeveel echte sociale huurwoningen (niet-zijnde flexwoningen) netto toegevoegd zullen worden aan de sociale woningvoorraad?

Antwoord:

Zoals toegelicht in het programma Betaalbaar wonen wordt er rekening mee gehouden dat ongeveer een derde van de bouwopgave voor sociale huurwoningen is bedoeld voor vervangende nieuwbouw van in slechte staat verkeerde sociale huurwoningen die gesloopt moeten worden en dat corporaties ook ongeveer een derde van hun voorraad verkopen. Zie verder de beantwoording van vraag 15.

Vraag 17

Klopt het dat we na 2030 uitgaande van uw doelstelling van 15.000 flexwoningen per jaar met circa 150.000 flexwoningen zitten? Zo ja, wat gebeurt er te zijner tijd met die 150.000 flexwoningen?

Antwoord

De flexwoningen die tegen 2030 beschikbaar zijn, zullen onderdeel uitmaken van een structurele flexibele schil van woningen die bijvoorbeeld voor mensen met spoed of onvoorziene situaties ingezet kunnen worden. Door de manier van bouwen (demontabel, modulair) zijn de woningen ook gemakkelijk aan te passen en voor andere doeleinden inzetbaar. Door in te zetten op hoogwaardige kwaliteit en circulariteit kunnen ook de materialen zelf nog hergebruikt worden.

Vraag 18

Welke type contracten krijgen de nieuw te bouwen flexwoningen en welk percentage van elk contract krijgen deze flexwoningen?

Antwoord

Dat zal aan de lokale partijen zijn die de flexwoningen aanbieden en van situatie tot situatie verschillen. Zie ook vraag 12.

Vraag 19

Krijgen huurders van flexwoningen met een tijdelijk contract en/of contract voor onbepaalde tijd recht op herhuisvesting als de verhuurder het contract niet wenst te verlengen c.q. de levensduur van de flexwoning aan zijn einde komt? Kunt u uw antwoord toelichten en kunt u hierin opnemen hoe u gaat waarborgen dat deze mensen niet dakloos worden (gemaakt)?

Antwoord

Vaak gaat een tijdelijk huurcontract in een flexwoning gepaard met behoud van wachttijd. Zie verder vraag 18 en vraag 12.

Vraag 20

Krijgen huurders van flexwoningen met een tijdelijk contract en/of contract voor onbepaalde tijd recht op verhuis- en inrichtingskosten als de verhuurder het contract niet wenst te verlengen c.q. de levensduur van de flexwoning aan zijn

einde komt? Zo nee, waarom niet en kunt u hierbij ingaan op het feit dat huurders van flexwoningen geheel buiten hun eigen schuld om onder dezelfde omstandigheden anders behandeld worden dan mensen die wel een normale woning konden vinden en daardoor nog eens extra benadeeld worden?

Antwoord

Bij de inzet van een tijdelijk huurcontract of het opzeggen van een huurcontract op grond van het aflopen van een omgevingsvergunning is er geen sprake van verhuiskostenvergoeding, omdat zowel huurder als verhuurder van te voren weten waar ze aan toe zijn en daar gezamenlijk afspraken over hebben gemaakt.

Vraag 21

Klopt het dat er extra voorwaarden aan een flexwoning gesteld (kunnen) worden zoals een sollicitatieplicht naar de flexwoning of geen kinderen? Zo ja, kunnen deze extra voorwaarden voor onwenselijke situaties zorgen?

Antwoord

Dat is niet per se het uitgangspunt of op voorhand de bedoeling of uitgesloten. Sommige gemeenten en corporaties zullen flexwoningen neerzetten voor bepaalde doelgroepen of juist aansturen op mix van doelgroepen. Ook komt het voor dat er in het kader van sociaal beheer aangestuurd wordt op actieve participatie.

Vraag 22

Wat voor soort flexwoningen gaat u laten bouwen en voor welke groep woningzoekenden?

Antwoord

Flexwoningen kunnen voor een veelheid aan doelgroepen worden ingezet. Er zijn verschillende type flexwoningen – van grondgebonden modules tot aan gestapelde woningen c.q. appartementencomplexen – en de kwaliteit wordt steeds hoger. Ik stuur ook aan op goede kwaliteit en maximale herbruikbaarheid, ook in het kader van de ambities op het gebied van de circulaire bouweconomie. Steeds meer flexwoningen voldoen dan ook (ruimschoots) aan de eisen van het Bouwbesluit voor nieuwbouwwoningen.

Vraag 23

Kunnen we vaststellen dat flexwoningen na 2030 niet verdwenen zijn en dus een permanent karakter krijgen? Kunt u uw antwoord nader toelichten en kunt u in uw antwoord betrekken welke (langetermijn) beleidsdoelstelling hieraan ten grondslag ligt?

Antwoord

Zie antwoord vraag 17.

Vraag 24

Welke levensduur hanteert u voor de verschillende soorten flexwoningen?

Antwoord

Dat verschilt per type, maar de meeste flexwoningen hebben een levensduur van enkele tientallen jaren tot ruim 50 jaar. Het is belangrijk voor bouwers van flexwoningen dat hun woningen/modules verschillende keren kunnen worden toegepast zonder dat grote aanpassingen nodig zijn, om de initiële investeringen terug te kunnen verdienen. Daarnaast is dit van belang vanuit het oogpunt van streven naar zoveel mogelijk circulariteit en duurzaam bouwen.

Vraag 25

Hoe verhoudt deze levensduur zich tot de klimaatdoelstellingen die wij in Nederland vastgesteld hebben wetende dat de bouw van woningen een CO2 bom is?

Antwoord

De wijze waarop flexwoningen, of anders gezegd modulaire woningen die gemakkelijk aanpasbaar, verplaatsbaar of demontabel zijn, worden gebouwd maakt onderdeel uit van een veel grotere innovatie of ontwikkeling die gaande is in de bouwsector. Namelijk het steeds meer fabrieksmatig/industriële en conceptueel realiseren van woningen. Met het oog op arbeidsmarktkrapte, de betaalbaarheid, het streven naar een circulaire economie en het behalen van de klimaatdoelstellingen een ontwikkeling die ik van harte toejuich en graag help verder te brengen (zie ook actielijn 2 van het programma Woningbouw en programmalijn 5 van het programma Versnellen verduurzaming gebouwde omgeving). Daarbij worden flexwoningen ook steeds meer met biobased materialen gebouwd. Zoals aangekondigd in mijn brief van 12 april jl. wil ik in samenspraak met bouwers van tijdelijke en flexwoningen en gemeenten bezien of aanpassing of verduidelijking van de landelijk geldende voorschriften nodig is.

Vraag 26

Klopt het dat de stichtingskosten voor een flex-eengezinswoning en flex-appartementen in 2019 respectievelijk 98.000 euro en 71.000 euro waren? Zo ja, wat zijn die stichtingskosten anno nu, aangezien materiaalkosten enorm gestegen zijn?

Antwoord

Bouwkosten zijn sterk afhankelijk van het te bouwen object. Het CBS geeft op basis van voorlopige cijfers aan dat de bouwkosten voor nieuwbouwwoningen in 2020 2,2% en in 2021 4,4% gestegen zijn, en dat de materiaalkosten hier in 2021 de grootste bijdrage aan hebben geleverd. Voor flexwoningen zal dit vergelijkbaar zijn.

Vraag 27

Is gezien de stichtingskosten van een flexwoning het niet klimaatvriendelijker en/of rendabeler om woningen die nu jaarlijks gesloopt worden te renoveren in plaats van te slopen? Kunt u uw antwoord nader toelichten? Zo ja, bent u bereid slopen aan strenge voorwaarden te laten voldoen?

Antwoord

Hoe rendabel het is om woningen te renoveren in plaats van te slopen is sterk afhankelijk van de staat van het te slopen of renoveren object. Bij renoveren komt

ook veel maatwerk kijken, wat veel kosten en onzekerheden met zich mee kan brengen. Hier tegenover staat de standaardisatie en fabricatieprocessen van modulaire woningbouw, die een groot financieel voordeel met zich mee kan brengen. De afweging welke methode gebruikt wordt is sterk afhankelijk van de locatie, de betrokken partijen en de staat van de opstallen in kwestie. Het is belangrijk om initiatiefnemers waar mogelijk vrij te laten om te kiezen voor de juiste optimalisaties binnen een project.

Vraag 28

Hoe verhoudt uw uitspraak over flexwoningen zich tot de volgende uitspraak van ex-directeur bestuurder Marieta Peek van Woningstichting Putten (WSP) over flexwoningen; 'Door de korte exploitatieduur hebben we te maken met een negatieve business case. Een niet zo duurzame oplossing.' Daarom is WSP nog in gesprek met marktpartijen, en de gemeente om te kijken of de periode na vijftien jaar verlengd kan worden.'³

Antwoord

Flexwoningen zijn door de manier van bouwen (demontabel, modulair) verplaatsbaar en kunnen worden benut op locaties die tijdelijk beschikbaar zijn. De bouwwijze van deze woningen maakt onderdeel uit van een veel grotere innovatieve ontwikkeling die gaande is in de bouwsector. Namelijk het steeds meer fabrieksmatig/industriële en conceptueel realiseren van woningen. Met het oog op arbeidsmarktkrapte, de betaalbaarheid, het streven naar een circulaire economie en het behalen van de klimaatdoelstellingen een ontwikkeling die we van harte toejuichen en graag help verder te brengen (zie ook actielijn 2 van het programma woningbouw en programmalijn 5 van het programma Versnellen verduurzaming gebouwde omgeving). Flexwoningen hebben echter als onderdeel van deze ontwikkeling ook nog eigenstandige vraagstukken rondom de businesscase die om een oplossing vragen.

De problematiek van de business case is herkenbaar. In mijn kamerbrief van 10 juni 2022 waarin ik uw Kamer heb geïnformeerd over mijn aanpak voor versnellen woningbouw ben ik hier ook op ingegaan. Hierin is aangegeven dat oorzaken voor de negatieve business case veroorzaakt worden door onzekerheden over eindwaardes, verplaatsingskosten en (vervolg)locaties. Op regionaal niveau zien we steeds meer samenwerkingsverbanden ontstaan die bereid zijn om de risico's te delen door bijvoorbeeld per project of gebied afspraken te maken. Vanuit het Rijk willen wij het gezamenlijk dragen van de risico's ondersteunen en onderzoeken we momenteel hoe we dat het beste kunnen doen.

Vraag 29

Is bovengenoemde uitspraak een voorteken dat flexwoningen een permanente karakter krijgen? Kunt u uw antwoord nader toelichten?

³ <https://aedes.nl/aandachtsgroepen/flexwoningen-de-strijd-tegen-acute-woningnood>

Antwoord

Zie het antwoord op vraag 17.

Vraag 30

Kunnen we vaststellen dat flexwoningen in relatie tot corporatiewoningen veel minder rendabel en/of veel minder klimaatvriendelijk zijn gezien onder andere hun beperkte levensduur? Kunt u uw antwoord nader toelichten?

Antwoord

Nee dat is een onterechte veronderstelling. Flexwoningen kunnen afhankelijk van de exploitatieduur op één of meerdere locaties ook rendabel zijn, nog los van de maatschappelijke baten. En de mate van klimaatvriendelijkheid is geheel afhankelijk van de manier van bouwen en bijvoorbeeld de gebruikte materialen. Veel flexwoningen lopen juist voor op de innovatieve ontwikkelingen die gaande zijn in de bouw.

Vraag 31

Gaat u aansturen op de status van onroerend goed voor de nieuw te bouwen flexwoningen, aangezien roerende zaken geen recht geven op huurtoeslag? Kunt u uw antwoord nader toelichten?

Antwoord

In het kader van de verhuurderheffing zijn flexwoningen altijd beschouwd als onroerend goed.

Vraag 32

Kan het zo zijn dat investeerders van deze onroerend goed-status kunnen profiteren in de vorm van een hogere huurprijs als de (lokale) overheid subsidies verstrekt in vorm van bijvoorbeeld het bouwrijp maken van deze flexwoningen? Kunt u uw antwoord nader toelichten en zo ja, hoe gaat u dit voorkomen?

Antwoord

Het is onwaarschijnlijk dat dit het geval zal zijn. Kosten verbonden aan het bouwrijp maken van gronden hebben geen direct effect op de huur die voor objecten mag worden gevraagd. Als de overheid subsidies verstrekt voor deze kosten, biedt dit financiële ruimte in de businesscase van de exploitant, die daarmee lagere huren zou kunnen vragen.

Vraag 33

Zijn en/of worden er provinciale dan wel gemeentelijke dan wel vanuit het Rijk subsidies, in de ruimste zin des woords, verstrekt voor de bouw van flexwoningen? Zo ja, welke en hoeveel?

Antwoord

Ja. Vanuit het Rijk kunnen zowel de regeling Huisvesting Aandachtsgroepen als de Woningbouwimpuls ingezet worden voor de bouw van flexwoningen.

Vraag 34

Klopt het dat flexwoningen duurder in planmatig onderhoud zijn dan normale woningen vanwege hun vaak houten schil? Kunt u uw antwoord nader toelichten?

Antwoord

Dat kan in zijn algemeenheid niet gesteld worden. Bovendien worden ook steeds meer 'normale' woningen gebouwd met hout en dat is het oog op de klimaatambities een logische ontwikkeling.

Vraag 35

Klopt het dat de huur van een flexwoning hoger is naarmate de grond duurder is? Kunt u uw antwoord nader toelichten?

Antwoord

Grondprijzen worden niet centraal bijgehouden. De exact tot stand gekomen grondprijzen voor flexwoningen zijn bovendien over het algemeen afhankelijk van de daarbij overeen gekomen afspraken, zoals bijvoorbeeld over het betaalmoment. Het is dus niet te zeggen hoe duur de grond onder flexwoningbouwprojecten zijn, en hoe die zich verhouden tot de huur die voor die woningen gevraagd wordt.

Vraag 36

Klopt het dat flexwoningen ook grond bezet (kunnen) houden waar anders normale woningen (kunnen) worden gebouwd? Kunt u uw antwoord nader toelichten?

Antwoord

Gebruikelijk is dat flexwoningen vooruitlopen op definitieve gebiedsontwikkeling waardoor grond niet onnodig lang braak hoeft te liggen. Soms wordt vanwege lokale omstandigheden bewust gekozen voor flexwoningen in plaats van reguliere woningen. Bijvoorbeeld omdat de woningvoorraad in een kleine gemeente nu nog onvoldoende ruimte biedt voor jongeren, maar demografische verwachtingen voldoende woningen voorspellen over 20 jaar. Dan wil je nu niet bouwen voor leegstand door er reguliere woningen te bouwen.

Vraag 37

Is de levensduur van flexwoningen verlengd van (minimaal) 10 naar (minimaal) 15 jaar in verband met de negatieve businesscase?

Antwoord

De meeste flexwoningen hebben een levensduur van enkele tientallen jaren tot ruim 50 jaar. Vanwege het verplaatsbare karakter is het mogelijk een flexwoning gedurende die tijd op meerdere locaties te exploiteren. Een langere exploitatieduur heeft een positief effect op de businesscase. Via de Crisis- en herstelwet kan vooruitlopend op de Omgevingswet een omgevingsvergunning voor bepaalde tijd worden afgegeven, in allerlei varianten van tijdsduur. De grens van 15 jaar hangt vooral samen met de vereisten van het Bouwbesluit voor tijdelijke woningbouw.

Vraag 38

Kunnen we vaststellen dat flexwoningen een negatieve businesscase en niet zo duurzame oplossing zijn? Kunt u uw antwoord nader toelichten?

Antwoord

Nee. De businesscase hangt samen met de exploitatieduur op één of meerdere locaties en daar zijn nog vraagstukken op te lossen. Maar dat betekent niet dat woningen minder duurzaam zijn of dat er geen sprake is van een duurzame oplossing, nog los van maatschappelijke baten. Zie ook vraag 24 en 28.

Vraag 39

Aan welke kwaliteitseisen dienen flexwoningen te voldoen en hoe wordt hierop gecontroleerd en hoe vaak?

Antwoord

De minimale vereisten voor een flexwoning die voor maximaal 15 jaar ergens wordt geplaatst zijn de voorschriften uit het Bouwbesluit voor tijdelijke bouwwerken. Worden de woningen voor een langere periode neergezet dan dient net als bij alle andere nieuwbouwwoningen te worden voldaan aan de vereisten voor het Bouwbesluit voor nieuwbouw.

Vraag 40

Kunnen we vaststellen dat flexwoningen de leefbaarheid van een buurt niet ten goede komen vanwege de hogere mutatiegraad? Kunt u uw antwoord nader toelichten en kunt u in uw antwoord de gevolgen van het plaatsen van flexwoningen in 'kwetsbare' wijken voor de leefbaarheid betrekken? En bent u het met mij eens dat flexwoningen voornamelijk in 'niet-kwetsbare' wijken geplaatst dienen te worden? Kunt u uw antwoord nader toelichten?

Antwoord

Nee dat kunnen we niet vaststellen, daarvoor zijn er te veel verschillende factoren van belang voor de leefbaarheid van buurten en wijken. Flexwoningen kunnen in kwetsbare wijken ook een waardevolle toevoeging zijn, bijvoorbeeld doordat er extra ruimte beschikbaar komt voor huishoudens die nu met veel bewoners een te kleine woning bewonen. Of doordat met de plaatsing van flexwoningen er minder onveilige hoeken ontstaan.

Vraag 41

Kan het zo zijn dat er anders naar veiligheid van flexwoningen gekeken wordt omdat de ruimtelijke ordeningsprocedure (RO-procedure) korter is? Kunt u uw antwoord nader toelichten?

Antwoord

Nee. Zie het antwoord op vraag 39.

Vraag 42

Krijgen flexwoningen ongeveer hetzelfde voorzieningenniveau (zoals scholen, groen, winkels, openbaar vervoer en dergelijke) als normale woningen?

Antwoord

Ja.

Vraag 43

Kunt u aangegeven hoeveel flexwoningen via welke RO-procedure gebouwd zullen worden?

Antwoord

Nee, dat betreft lokale keuzes. Op nationaal niveau is geen inventarisatie beschikbaar.

Vraag 44

Klopt het dat er voor tijdelijke gebouwen lagere bouweisen gesteld worden? Zo ja, kunnen we concluderen dat flexwoningen minder veilig en/of minder comfortabel en/of minder energiezuinig dan normale woningen zijn?

Antwoord

Zie het antwoord op vraag 39. Steeds meer flexwoningen voldoen aan de vereisten van het Bouwbesluit voor nieuwbouwwoningen. De conclusie deel ik dus niet.

Vraag 45

Kunt u aangeven waar en hoeveel flexwoningen op die locatie gerealiseerd zullen worden? Zo nee, kunt u op termijn die locaties en de aantallen aangeven?

Antwoord

Nu nog niet, maar daarover maak ik afspraken met provincies en gemeenten. Zie ook actielijn 1 en actielijn 3 van het programma Woningbouw.

Vraag 46

Is het de bedoeling dat mensen die geen normale woning kunnen vinden zich wenden tot een flexwoning? Kunt u uw antwoord nader toelichten?

Antwoord

Dat kan het geval zijn, flexwoningen kunnen bijdragen aan het verlichten van de woningnood en tegelijkertijd de druk op de wachtlijsten verminderen.

Vraag 47

Bent u bekend met het bericht bewoners zijn klaar met de gevaarlijke containerwoningen bij Stadsstrand van Groningen?⁴

Antwoord

Ja, ik heb het artikel gelezen.

Vraag 48

⁴ <https://dvh.nl/groningen/Bewoners-zijn-klaar-met-de-gevaarlijke-containerwoningen-bij-het-Stadsstrand-van-Groningen.-Spontaan-brand-door-ontwerpfout-verkeerde-energielabels-en-een-lachgasgroothandel-27503874.html>

Maakt u zich ook zorgen om brandgevaarlijke containerwoningen? Zo ja, waar blijkt dat uit en hoeveel brandgevaarlijke containerwoningen zijn er?

Antwoord

Het is een onfortuinlijke fout in het ontwerp naar ik begrijp. Dat moet worden opgelost. Uit de informatie die ik van de gemeente heb gekregen begrijp ik dat er goed op wordt geacteerd door de corporatie en de gemeente.

Vraag 49

Hoe komt het dat deze brandgevaarlijke containerwoningen een energielabel meekrijgen met een index van 0,86 terwijl die containerwoningen in de winter bijna niet opgewarmd kunnen worden en in de zomer 45 graden kunnen worden?

Antwoord

De energielabelklasse wordt vastgesteld op basis van een energieprestatieberekening. In deze berekening wordt het primair fossiel energiegebruik (in kWh/m².jr) uitgerekend aan de hand van onder andere de aanwezige isolatie en installaties. Een energielabelklasse A kan bereikt worden met goede isolatie van de gevels, ramen, vloer en dak. Door bijvoorbeeld slechte ventilatie en/of koudebruggen kan dan alsnog schimmelvorming optreden in een geïsoleerde woning. Koudebruggen kunnen ook een rol spelen bij kou in de winter, een andere oorzaak kan liggen in het niet goed functioneren van een verwarmingssysteem. Een woning met een lichte bouwwijze warmt in de zomer sneller op in vergelijking met een zwaardere bouwwijze. Daarnaast warmt door zontoetreding de woning op en kan deze door een goede isolatie moeilijker die warmte aan de omgeving afstaan. Buitenzonwering, zonwerende beglazing en zomernacht ventilatie zijn effectieve maatregelen tegen oververhitting in de zomer. Op het energielabel staat hiervoor sinds 1 januari 2021 het risico op hoge binnentemperaturen in de zomermaanden.

Vraag 50

Bent u bekend met het bericht 'Hanze, Rijksuniversiteit Groningen (RUG) en gemeente zadelen studenten op met bizarre energierekening'?⁵

Antwoord

Ja, ik heb het artikel gelezen.

Vraag 51

Wat vindt u ervan dat studenten met terugwerkende kracht vanaf 1 januari jl. een huurverhoging van 200 euro krijgen (van 560 euro inclusief energie naar 760 euro inclusief energie) vanwege een stijging van de energielasten zonder aankondiging?

Antwoord

⁵ <https://www.sikkom.nl/hanze-rug-en-gemeente-zadelen-studenten-op-met-bizarre-energierekening-huurders-betalen-nu-760-voor-fokking-container/>

Het gaat niet om een huurverhoging, maar om verhoging van (het voorschotbedrag voor) de energiekosten. Bij (qua huurprijs) geregleerde huurcontracten voor woonruimte mag de verhuurder de voorschotbedragen voor nutsvoorzieningen bij zittende huurders alleen (voor de toekomst) verhogen als hij met een afrekening heeft aangetoond dat de betaalde voorschotbedragen onvoldoende waren voor de gemaakte kosten. Bij nieuwe huurders mag de verhuurder wel direct een hoger voorschotbedrag vragen als hij voorziet dat de uiteindelijke kosten hoger komen te liggen.

Vraag 52

Wat vindt u van de rol van de verschillende actoren in dit geheel? Kunt u hierbij specifiek ingaan op Hanze, RUG en de gemeente Groningen?

Antwoord

Van de gemeente Groningen heb ik vernomen dat de woningen op het Suikerunieterrein (de Sugarhomes) sinds begin dit jaar een hoge energierekening kennen. Hoge energieprijzen zijn een landelijk probleem. Voor het Suikerterrein wordt voor het gehele terrein energie ingekocht en dit wordt vervolgens door geleverd aan de verschillende ondernemers voor inkoopprijs. De keuze ligt bij de verhuurder in hoeverre deze stijging van energieprijzen doorberekend wordt aan de huurder. De stroom wordt voor inkoopprijs doorbelast aan de huurders van de Sugarhomes. Alle genoemde partijen vinden betaalbare jongerenhuisvesting belangrijk en de gemeente is om die reden met de RUG, Hanze Hogeschool en de exploitant/verhuurder in overleg gegaan over de melding over hoge energieprijzen. De exploitant heeft aangegeven te onderzoeken of er op een andere, voordeligere manier stroom geleverd kan worden. Hiervoor hebben zij samen met de beheerder onder andere overleg met de netbeheerder. De RUG en HG hebben een Noodfonds. Het Noodfonds biedt de mogelijkheid om in uitzonderlijke situaties een student een lening te verstrekken. Per student wordt bekeken welk maatwerk nodig is. Studenten kunnen hierover op de websites van de RUG en HG meer informatie vinden.

Vraag 53

Wat vindt u ervan dat de gemeente Groningen investeerders 600.000 euro meegeeft om containerwoningen te realiseren en dat de gemeente garant staat voor niet-verhuurde woningen terwijl de kwaliteit van deze containerwoningen ronduit slecht is?

Antwoord

Het staat gemeenten vrij om afspraken te maken met ontwikkelaars rondom de realisatie van huisvesting. Ik heb van de gemeente Groningen vernomen dat het hier ging om een lening, en geen gift. De specifieke afspraken in deze casus zijn mij echter niet bekend.

Vraag 54

Wat vindt u ervan dat (de) commerciële verhuurder(s) van containerwoningen aan koppelverkoop doen/does door de huur van de containerwoning te koppelen aan een verplichte huur van een bed tot wel 110 euro per maand? En bent u het met mij eens dat (internationale) studenten hierdoor uitgebuit worden, omdat ze geen

kant op kunnen? Zo ja, worden deze mensen dan niet als tweederangsburgers behandeld aangezien andere woningzoekenden deze behandeling niet krijgen?

Antwoord

Het staat verhuurders vrij om woningen gemeubileerd en/of gestoffeerd te verhuren. De kosten voor de meubilering/stoffering zitten dan in de servicekosten. Bedingen in het huurcontract die een onredelijk voordeel voor de verhuurder, de huurder of een derde (bijv. een bemiddelaar) opleveren, zijn niet toegestaan. Kosten van tot € 110 per maand voor een bed zijn onredelijk hoog. Zogenoemde onredelijke bedingen zijn via de rechter te vernietigen (teveel betaalde terugvorderen), als de huurder er met de verhuurder of bemiddelaar niet uitkomt. Huurders kunnen hierover gratis juridisch advies vragen bij Het Juridisch Loket. In de drukke woningmarkt en woning schaarste komt het helaas voor dat verhuurders of bemiddelaars misbruik maken van de woningnood onder woningzoekenden; dat gebeurt niet alleen bij (internationale) studenten, maar zij zijn wel een extra kwetsbare groep.

Vraag 55

Wat vindt u ervan dat (de) commerciële verhuurder(s) van containerwoningen dubieuze contract- en schoonmaakkosten opstrijk(en) en de borg slecht terugbetalen?

Antwoord

Dat vind ik laakbaar. Zoals gezegd in het antwoord op vraag 54 bepaalt de wet al dat bedingen in huurcontracten die een onredelijk voordeel opleveren voor de verhuurder, de huurder of een derde vernietigbaar zijn. Huurders kunnen hierover gratis juridisch advies inwinnen bij Het Juridisch Loket.

Vraag 56

Wat vindt u ervan dat (de) commerciële verhuurder(s) van containerwoningen slecht bereikbaar zijn/is?

Antwoord

Ook dat vind ik laakbaar. Dienstverleners moeten goed bereikbaar zijn voor hun klanten, ook commerciële dienstverleners. Huurders kunnen bij het Juridisch Loket gratis juridisch advies inwinnen over wat te doen bij een onbereikbare verhuurder.

Vraag 57

Hoe kunt u ervoor zorgen dat zaken zoals koppelverkoop, slechte bereikbaarheid en dubieuze contract- en schoonmaakkosten bij de verhuur van containerwoningen tot een minimum beperkt worden?

Antwoord

Zoals gezegd in het antwoord op vraag 54 bepaalt de wet al dat bedingen in huurcontracten die een onredelijk voordeel opleveren voor de verhuurder, de huurder of een derde vernietigbaar zijn. Koppelverkoop en dubieuze contract- en schoonmaakkosten kunnen een onredelijk voordeel voor de verhuurder of bemiddelaar opleveren. Huurders kunnen hierover gratis juridisch advies inwinnen bij Het Juridisch Loket.

Vraag 58

Wie houdt er toezicht op deze commerciële verhuurders? In het geval dat er geen toezicht gehouden wordt, waarom wordt er geen toezicht gehouden in de commerciële sector terwijl in de corporatiesector wel toezicht gehouden wordt? En zijn de misstanden in de commerciële sector nog steeds niet voldoende groot om de commerciële sector onder toezicht te stellen te meer de commerciële sector sterk groeit?

Antwoord

Het toezicht op het gebruik van onredelijke bedingen in huurcontracten voor woonruimte ligt nu bij de rechter. Huurders kunnen de rechter vragen onredelijke bedingen nietig te verklaren (het teveel betaalde terugvorderen), als zij er niet in der minne uitkomen met hun verhuurder of de bemiddelaar. Huurders kunnen hierover gratis juridisch advies inwinnen bij Het Juridisch Loket.

Vraag 59

Hoe kijkt u er tegenaan dat bij de verhuur van deze containerwoningen in Groningen ook weer sprake is van een ondragelijke woonsituatie in de zomer en in de winter, namelijk ondragelijk heet in de zomer en ondragelijk koud in de winter?

Antwoord

Als een verhuurder een schriftelijk gemeld onderhoudsgebrek niet binnen zes weken verhelpt, kan de huurder bij de huurcommissie om tijdelijke huurverlaging vragen. De gemeente kan op grond van de Woningwet handhavend optreden als een verhuurder gevaargevende onderhoudsgebreken niet verhelpt, dus het is raadzaam zulke onderhoudsgebreken (ook) bij de gemeente te melden.

Vraag 60

Wat vindt u dat er nu moet gebeuren als er naast eerdergenoemde klachten ook nog eens klachten zijn met schimmel en legionella in de leidingen?

Antwoord

Verhuurders hebben de plicht om onderhoudsgebreken te verhelpen. Als een verhuurder een schriftelijk gemeld onderhoudsgebrek niet binnen zes weken verhelpt, kan de huurder bij de huurcommissie om tijdelijke huurverlaging vragen. De gemeente kan op grond van de Woningwet handhavend optreden als een verhuurder gevaargevende/gezondheidschadende onderhoudsgebreken (bijvoorbeeld legionella in de waterleidingen en ernstige vochtoverlast die schimmel veroorzaakt) niet verhelpt, dus het is raadzaam zulke onderhoudsgebreken (ook) bij de gemeente te melden.

Vraag 61

Klopt het dat andere investeerders bedankt hebben om deze containerwoningen in beheer te nemen vanwege de erbarmelijke staat van deze containerwoningen? Kunt u uw antwoord nader toelichten?

Antwoord

Ik heb van de gemeente Groningen vernomen dat er meerdere partijen geïnteresseerd waren in het plaatsen van deze woningen. Dit klopt dus niet.

Vraag 62

Klopt het dat huurders van deze containerwoningen geen bescherming van de wet krijgen? Zo ja, hoe vaak komt dit in Nederland voor en wat gaat u eraan doen om deze huurbescherming alsnog op te tuigen?

Antwoord

Zie mijn antwoord op vraag 58.

Vraag 63

Bent u het mij eens dat studenten nu uitgebuit worden omdat ze geen huurbescherming krijgen en dus bijvoorbeeld die huurverhoging van 200 euro wel moeten betalen, omdat ze anders op straat eindigen?

Antwoord

Zie mijn antwoord op vraag 51.

Vraag 64

Kunnen we constateren dat verhuur van containerwoningen door commerciële verhuurders geen goede zaak is? Zo nee, waarom niet? Zo ja, gaat u de verhuur van containerwoningen door commerciële verhuurders aan banden leggen? Zo nee, waarom niet?

Antwoord

De verhuur van ook dit soort woningen kan een passende oplossing zijn, afhankelijk van de situatie. Voor de woningen worden hoge kwaliteitseisen voorgeschreven waar ze aan moeten voldoen. De verhuur van specifieke typen woningen ga ik niet aan banden leggen, om de maatwerk die soms nodig is in gebiedsontwikkelingen en huisvestingsvraagstukken mogelijk te houden.

Vraag 65

Op welke manier(en) zijn de onderwijsinstellingen RUG en Hanze stakeholder in deze containerwoningen en hoe vaak gebeurt het dat onderwijsinstellingen en/of gemeenten investeren in containerwoningen ten behoeve van studenten?

Antwoord

Op grond van de informatie die ik heb ontvangen begrijp ik dat de onderwijsinstellingen een omzetgarantie hebben afgegeven. Wanneer de bezettingsgraad onder de 150 studio's komt dan staan de onderwijsinstellingen garant voor de leegstand. Dit is tot op heden niet gebeurd. Het investeren in huisvesting voor studenten wordt vaak door onderwijsinstellingen en gemeenten gedaan.

Vraag 66

Wat vindt u ervan dat de gemeente Groningen hun zorgplicht tot behoorlijke huisvesting kunnen afdoen door studenten in containerwoningen, die in erbarmelijke staat zijn, te huisvesten?

Antwoord

Zie mijn antwoorden op vraag 51 tot en met 64.

Vraag 67

Kunt u aangeven hoeveel flexwoningen er zijn die problemen hebben met ontwerpfouten, verkeerde energielabels, achterstallig mutatie- en reparatieonderhoud of anderszins en hoeveel flexwoningen beheerd worden door commerciële partijen en hoeveel flexwoningen door woningcorporaties beheerd worden en hoeveel containerwoningen op dit moment op basis van shortstay verhuurd worden? Zo nee, bent u bereid om hiernaar onderzoek te doen? Zo ja, wanneer kunnen we de resultaten van dit onderzoek verwachten? Zo nee, waarom niet?

Antwoord

Dat inzicht heb ik niet. En ik heb vooralsnog ook geen aanleiding hier onderzoek naar te doen.

Vraag 68

Mag het tekort aan studentenwoningen een verdienmodel zijn voor commerciële verhuurders met grote gevolgen van dien voor studenten? Kunt u uw antwoord nader toelichten en kunt u specifiek ingaan op de negatieve gevolgen hiervan?

Antwoord

Het verhuren van woonruimten is een activiteit waar ook commerciële verhuurders zich op kunnen richten. Veel wet en regelgeving is er op gericht dat schaarste niet leidt tot grote prijsverhogingen.

Vraag 69

Wiens verantwoordelijkheid is het als internationale studenten naar Nederland komen waarbij studentenhuisvesting niet (goed) geregeld is?

Antwoord

Het is de verantwoordelijkheid van gemeenten om op lokaal niveau te zorgen voor voldoende huisvesting. Het is aan hen om met studentenhuisvesters en universiteiten hierover in overleg te treden.

Vraag 70

Klopt het dat je voor een gemiddelde flexwoning net zoveel moet betalen als een gemiddelde normale sociale huurwoning? Zo ja, waarom is deze hoge huurprijs gerechtvaardigd gezien de vele tekortkomingen en in sommige gevallen zelfs geen huurbescherming?

Antwoord

De huurprijs van flexwoningen is gereguleerd via het WWS, tenzij er sprake is van geliberaliseerde huurovereenkomsten⁶. Zie ook mijn antwoord op vraag 51.

⁶ Een huurcontract voor een zelfstandige woning is (qua huurprijs) geliberaliseerd als de kale aanvangshuurprijs hoger is dan de op de ingangsdatum geldende liberalisatiegrens. In 2022 is die grens € 763,47, wat betekent dat huurcontracten die in 2022 ingaan met een hogere

Zie mijn antwoord op vraag 60 voor wat een huurder kan doen bij onderhoudsgebreken.

Vraag 71

Bent u het met mij eens dat een flexwoning die verplaatst wordt wel aan de nieuwe eisen in het Bouwbesluit voor tijdelijke gebouwen moet voldoen, aangezien nu gebleken is dat die flexwoningen regelmatig niet voldoen aan wat vereist wordt? Kunt u uw antwoord nader toelichten?

Antwoord

De conclusie die u trekt deel ik niet zonder meer, maar ik streef wel naar een zo'n hoog mogelijke kwaliteit van de flexwoningen en maximale circulariteit en herbruikbaarheid. Zoals aangegeven in mijn brief van 12 april jl. over de verwachte wijzigingen in het Bouwbesluit ten behoeve van woningbouw, ga ik hier nog over in gesprek met bouwers en gemeenten.

Vraag 72

Bent u na het lezen van de verschillende berichten het met mij eens dat mutatie- en reparatieonderhoud van flexwoningen een probleem is? Zo ja, wat kunt u hiertegen doen? Zo nee, waarom niet?

Antwoord

Nee niet zonder meer, dat is afhankelijk van de kwaliteit en het gebruik van de woning. Daarom stuur ik ook aan op maximale herbruikbaarheid.

Vraag 73

Kan het zo zijn dat huurders van een flexwoning met een tijdelijk contract bepaalde klachten niet durven te melden, zoals onlangs ook uit het tv-programma Kassa van 9 april jl. bleek, vanwege de angst om geen verlenging van hun tijdelijke contract te krijgen? Zo ja, wat gaat u hiertegen doen? Zo nee, waarom niet?⁷

Antwoord

Een tijdelijk huurcontract wordt afgesloten voor een bepaalde periode waarna de verhuurder weer beschikking kan krijgen over de woning. Het doet daarbij niet ter zake wat de reden daarvan is. Het is wel belangrijk dat iedereen zonder belemmeringen of weerstand een klacht kan indienen of een geschil kan voorleggen aan de Huurcommissie of de rechter. Om het risico op belemmeringen van of weerstand door de verhuurder te beperken, kan de huurder nog tot zes maanden na het einde van het huurcontract voor bepaalde tijd voor de duur van maximaal twee jaar de Huurcommissie verzoeken om een uitspraak te doen over de overeengekomen aanvangshuurprijs. En ook over de servicekosten kan de huurder nog na het einde van het tijdelijk huurcontract een uitspraak van de

kale aanvangshuur dan € 763,47 geliberaliseerd zijn.

⁷ 6) <https://www.bnnvara.nl/kassa/artikelen/verhuurder-change-strijkt-meer-dan-een-miljoen-euro-op-aan-te-hoge-servicekosten>

Huurcommissie vragen, door de tweejaartermijn na de afrekentermijn van de verhuurder (1 juli na het kalenderjaar).

Vraag 74

Kunnen we in de genoemde situaties spreken over schending van het recht op behoorlijke huisvesting? Zo nee, waarom niet?

Antwoord

Recht op huisvesting is een essentieel onderdeel van iemands leven. Ik zet me dan ook in om hierin te voorzien. Ik zie in de genoemde casuïstiek geen schending van het recht op behoorlijke huisvesting.

Vraag 75

Kunnen we vaststellen dat marktwerking als het om wonen gaat altijd zal zorgen voor structurele problemen, omdat winstmaximalisatie/rentabiliteit van commerciële verhuurders niet hand in hand gaan met het recht op behoorlijke huisvesting? Kunt u uw antwoord nader toelichten?

Antwoord

Zonder wetgeving en regulering kan de markt leiden tot ongewenste uitkomsten zoals te hoge prijzen of excessen. Veel wet en regelgeving is er op gericht de positie van huurders te beschermen. Als gevolg van de huidige schaarste is de positie van huurders de afgelopen jaren verzwakt. Daarom neem ik maatregelen zoals de prijsregulering van de aanvangshuren voor middenhuurwoningen en het wetsvoorstel goed verhuurderschap om excessen tegen te gaan. Tegelijkertijd zijn marktpartijen nodig voor investeringen in de bouw van woningen. Bij de vormgeving van de huurprijsbescherming zoek ik daarom naar de juiste balans.

Vraag 76

Kunnen we constateren dat flexwoningen kwalitatief minder goed zijn dan echte woningen? Kunt u uw antwoord nader toelichten?

Antwoord

Nee dat kunnen we in zijn algemeenheid niet constateren, ook 'echte' woningen kunnen gebreken hebben en flexwoningen kunnen ruimschoots voldoen aan alle voorschriften van het Bouwbesluit voor nieuwbouwwoningen. Zie o.a. vraag 28.

Vraag 77

Bent u op de hoogte van de slechte kwaliteit van de daken van sommige flexwoningen die tijdens een harde wind kunnen wegwaaien?⁸

Antwoord

Ik heb het artikel gelezen. Bij Eunice was er geen sprake van harde wind maar van een heftige storm die in heel het land schade heeft veroorzaakt. Desalniettemin

⁸ <https://www.nhnieuws.nl/nieuws/300070/bewoners-riekerhaven-in-huurstaking-na-wegwaaien-dak-voelen-ons-niet-veilig>

vind ik het spijtig voor de huurders dat hen dit is overkomen en ik hoop dat de situatie snel wordt opgelost.

Vraag 78

Hoe kijkt u tegen deze containerwoningen aan die niet alleen te kampen hebben met slecht onderhoud, maar door huurders bestempeld worden als onveilig en onleefbaar?

Antwoord

Zie mijn antwoord op vraag 59 en 60.

Vraag 79

Wat vindt u ervan dat deze huurders in huurstaking gegaan zijn nadat het dak van hun woning afgewaaid is?

Antwoord

Een afgewaaid dak maakt een woning (deels) onbewoonbaar. De huurder kan dan geen gebruik maken van het gehuurde en een huurvermindering is dan redelijk en ook wettelijk toegestaan. Huurders kunnen (gratis) juridisch advies inwinnen bij Het Juridisch Loket over de te nemen stappen en te volgen procedures.

Vraag 80

Bent u gezien alle eerdergenoemde vragen (iets) minder positief over het concept flexwoningen? Zo nee, waarom niet? Zo ja, kunnen we flexwoningen eindelijk niet beschouwen als oplossing voor de wooncrisis?

Antwoord

Nee ik ben niet minder enthousiast over flexwoningen als onderdeel van de oplossing van de wooncrisis. Het is sowieso geen panacee, nooit geweest. Wel vind ik het zaak aan te sturen op een steeds betere kwaliteit van flexwoningen.

Vraag 81

Hoeveel signalen bereiken u dat woningen in zijn algemeenheid een onjuiste energielabel meekrijgen, want ons bereiken signalen dat woningen onjuist gelabeld worden met als gevolg dat huurders een veel te hoge huur betalen?

Antwoord 81

Recent hebben mij enkele nieuwe signalen bereikt. Ik betreur deze signalen omdat ik het belangrijk vind dat huurders kunnen vertrouwen op de correctheid van het energielabel, en daarmee op de punten voor de maximum toegelaten huurprijs in het Woningwaarderingstelsel.

Vraag 82

Is het mogelijk dat woningen ten onrechte een beter energielabel meekrijgen om niet alleen een hogere huurprijs af te dwingen, maar bijvoorbeeld ook een waardevermeerdering te realiseren en/of de woning geliberaliseerd te krijgen en/of zodat verhuurders minder energiebesparende maatregelen hoeven te nemen? Zo ja, wat kunt u hiertegen doen?

Antwoord 82

Om zoveel mogelijk fouten te voorkomen en zo nodig te herstellen heb ik in de regelgeving een kwaliteitsborgingssysteem aangewezen dat toeziet op de kwaliteit van het energielabel. De energieadviseur die de opname en registratie van een energielabel doet moet examens afleggen om vakbekwaam te worden, vervolgens voert de certificaathouder (waaronder de energieadviseur werkzaam is) interne controles en de certificerende instelling externe controles uit op de geregistreerde energielabels. Dit gebeurt middels een steekproef, en onder toezicht van de Raad van Accreditatie. Indien het energielabel kritiek afwijkt van de gestelde criteria in de BRL 9500-W wordt de energieadviseur hierop aangesproken door de certificerende instelling, de energieadviseur dient de fout te herstellen en het label te vervangen in EP-online. Vervolgens wordt de steekproef bij deze energieadviseur vergroot om na te gaan of de gemaakte fouten vaker zijn voorgekomen.

Een huurder kan ook zelf bij vermoedens van een onjuist energielabel een melding doen of een klacht neerleggen bij de verhuurder. De verhuurder kan zich vervolgens wenden tot de certificaathouder om de klacht te behandelen. De certificaathouder heeft een klachtenprocedure ingericht conform de BRL 9500 en de mogelijkheid corrigerende maatregelen te treffen richting een adviseur en een foutief opgesteld label te herstellen. Wanneer een klacht niet of niet naar tevredenheid van de verhuurder is behandeld door de certificaathouder kan de verhuurder vervolgens een klacht indienen bij de certificerende instelling. De certificerende instelling voert dan dossieronderzoek uit en brengt indien nodig een bezoek aan het betreffende gebouw om de situatie te beoordelen.

Mocht deze route via de verhuurder niet naar tevredenheid van de huurder verlopen dan kan de huurder zich wenden tot de Huurcommissie als een ander label op basis van het woningwaarderingssysteem zou leiden tot een verlaging van de huurprijs of de onmogelijkheid de huurprijs te verhogen.

Vraag 83

Klopt het dat er vervalste energielabels in omloop zijn? Zo ja, hoe vaak gebeurt dit?

Antwoord

De energielabels in EP-online.nl, de database voor energielabels van de Rijkdienst voor Ondernemend Nederland, bevat enkel geldige energielabels die zijn opgesteld onder het genoemde kwaliteitsborgingssysteem. Bij sprake van een vervalsing van een energielabel wordt deze teruggetrokken uit de energielabel database EP-online en kan dit gecontroleerd worden door te zoeken op postcode en huisnummer. Indien er sprake is van twijfels over de correctheid van energielabels kan de procedure van antwoord 82 gevolgd worden.

Vraag 84

Vindt u dat bewoners EPA-adviseurs makkelijker moeten kunnen controleren in hoeverre zij gecertificeerd zijn? Kunt u uw antwoord nader toelichten?

Antwoord

Het is belangrijk dat bewoners eenvoudig kunnen controleren of de energieadviseur die de opname uitvoert vakbekwaam is. Dit kan eenvoudig door de energieadviseur naar het vakpaspoort te vragen of door het na te gaan in het register van Centraal Register Techniek⁹. Hier kan onder 'zoeken op vakmensen'¹⁰ gezocht worden op naam en examennummer, in dit register zijn alleen vakbekwame energieadviseurs terug te vinden.

Vraag 85

Hoe kunnen bewoners controleren welke energiebesparende maatregelen genomen zijn die het energielabel rechtvaardigen?

Antwoord

Op het afschrift van het energielabel staan de isolatie en installaties op basis waarvan het energielabel berekend is. Een groot deel van deze kenmerken zijn door een bewoner zelf waar te nemen, maar de huurder kan bij de verhuurder ook vragen naar het projectdossier. De opdrachtgever van het energielabel kan het gehele projectdossier opvragen bij de energieadviseur en de ingevulde kenmerken nalopen, op basis van 4.3.1 van de BRL 9500-W heeft de opdrachtgever hier recht op.

Vraag 86

Is het aanbevelenswaardig dat een bewoner de mogelijkheid krijgt om een andere onafhankelijke gecertificeerde EPA-adviseur in te schakelen om het nieuwe energielabel te kunnen laten controleren op kosten van de verkoper/verhuurder? Kunt u uw antwoord nader toelichten en kunt u in uw antwoord opnemen welke rol de Huurcommissie eventueel hierin kan spelen?

Antwoord

Dat is niet aanbevelenswaardig. Een dergelijke maatregel kan verkopers / verhuurders in gevallen onterecht verplichten tweemaal een energielabel te laten opstellen. De Huurcommissie is een onafhankelijk instantie die huurders ondersteunt indien er twijfel is over de correctheid van het energielabel en dit label invloed heeft op de huurprijs. Op dit moment loopt er een pilot bij de Huurcommissie waarbij de drempel verlaagd wordt om binnen de bestaande huurcommissieprocedures de correctheid van het energielabel aan te kaarten. Door het werkproces van de Huurcommissie aan te passen wordt beoogd de huurder beter te faciliteren wanneer sprake is van gerede twijfel over het energielabel. Meer informatie hierover is te vinden op de website van de huurcommissie¹¹.

Vraag 87

⁹ Bereikbaar via
<https://platform.centraalregistertechniek.nl/zoekenopkwalificaties/?ts=1650957521192>

¹⁰ Kwalificatietype EP-U adviseur Basis, EP-U adviseur Detail, EP-W adviseur Basis of EP-W adviseur Detail

¹¹ Te vinden via <https://www.huurcommissie.nl/onderwerpen/toets-uw-energielabel-bij-twijfel>

Welke rol spelen opsporingsambtenaren van de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT)/Autoriteit Woningcorporaties (AW) bij het vaststellen van energielabels van (referentie)woningen en klopt het dat deze ambtenaren na een opname ter plaatse hun bevindingen niet aan de verzoekende koper/huurder beschikbaar (hoeven te) stellen?

Antwoord

De ILT (Autoriteit Woningcorporaties (AW) is onderdeel van de ILT) speelt geen rol bij het opnemen of registreren van energielabels, of de kwaliteitscontrole daarvan. De ILT heeft geen wettelijke taak bij het tot stand komen of het inhoudelijk controleren van een energielabel voor een gebouw. De ILT is wel aangewezen om namens de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijk Ordening het toezicht te houden op de aanwezigheid van het energielabel bij verkoop en verhuur van gebouwen. In het private kwaliteitsborgingsstelsel van het energielabel zijn de certificaathouder en de certificerende instelling aangewezen als controleur voor de correctheid van het energielabel, en houden zij toezicht op de toepassing van representativiteit bij de opname van vergelijkbare woningen.

De ambtenaren van de AW zien erop toe dat woningcorporaties ervoor zorgen dat mensen met een laag inkomen goed en betaalbaar kunnen wonen. De AW houdt toezicht op het gedrag van woningcorporaties en op hun financiële beheer. Bij twijfel over de integriteit van een woningcorporatie kan een melding gemaakt worden bij de AW. Dit meldpunt is online te vinden.¹²

Vraag 88

Kan de verzoekende huurder/koper navraag doen bij de betrokken opsporingsambtenaren? Zo ja, in hoeverre zijn deze ambtenaren makkelijk bereikbaar?

Antwoord

Zoals bij vraag 87 is aangegeven speelt de ILT/AW geen rol bij de totstandkoming van het energielabel. De ILT is altijd te bereiken.¹³

Vraag 89

Heeft de directeur van de Inspectie Leefomgeving en Transport en/of Autoriteit Woningcorporaties een eigen discretionaire bevoegdheid om af te wijken van het energielabel van een referentiewoning zoals deze door de ambtenaar vastgesteld is? Zo ja, hoe vaak gebeurt dit en waarom is dit wenselijk?

Antwoord

Nee, zie het antwoord op vraag 87.

Vraag 90

Bent u bereid onderzoek te doen naar de juistheid van energielabels? Zo ja, wanneer kunnen we de resultaten van dit onderzoek verwachten? Zo nee, waarom niet?

¹² Te vinden via <https://www.ilent.nl/onderwerpen/meldingen-vragen-en-klachten-over-woningcorporaties/meldpunt-integriteit-woningcorporaties>

¹³ De contactinformatie van de ILT is te vinden op <https://www.ilent.nl/contact>

Antwoord

Conform het kwaliteitsborgingsysteem wordt de correctheid van energielabels continu onderzocht en gecontroleerd. Ik vind het belangrijk dat het aantal energielabels met kritieke afwijkingen laag is, iedereen moet kunnen vertrouwen op de correctheid van het energielabel. Omdat ik een betrouwbaar energielabel belangrijk vind zoek ik momenteel uit welke maatregelen ik kan treffen om het kwaliteitsborgingsysteem te verbeteren en het aantal energielabels met kritieke afwijkingen te verlagen. Ook ben ik voornemens een onderzoek uit te zetten naar zaken die buiten het zicht van het kwaliteitsborgingsysteem blijven om daarmee het systeem te verbeteren.

Vraag 91

Kunt u de vragen apart beantwoorden en alstublieft niet clusteren?

Antwoord

Bij deze.