

Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

Kenmerk
2020-0000026431

Uw kenmerk

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten
Generaal

Postbus 20018

2500 EA Den Haag

Hierbij bied ik u de antwoorden aan op de schriftelijke vragen die zijn gesteld door
het lid Nijboer (PvdA) over Vestia. Deze vragen werden ingezonden op 10
december 2019, met kenmerk 2019Z24655.

De minister voor Milieu en Wonen,

Datum 27 januari 2020

Betreft Beantwoording kamervraag Vestia

S. van Veldhoven – Van der Meer

Datum

Kenmerk
2020-0000026431

Vraag 1

Heeft u kennisgenomen van het bericht 'Vestia komt 180 miljoen tekort voor Volkshuisvesting' en van het bericht 'Bergeijkse huurders boos op Vestia: 'Noemen ze dat sociaal?'

Antwoord

Ja, deze berichten zijn bij mij bekend. Onlangs heb ik u per brief (kenmerk 29453-496) geïnformeerd over de stand van zaken met betrekking tot het financieel herstel van Vestia.

Vraag 2

Wat vindt u ervan dat huurders in Bergeijk kampen met schimmel, slechte isolatie, hoge energierekeningen en hoge huren?

Vraag 6

In hoeverre slaagt Vestia er niet in om woningen te renoveren als gevolg van financiële tekorten?

Antwoord op vragen 2 en 6

Het beheren en goed onderhouden van sociale huurwoningen is een taak van corporaties. Bewoners kunnen zich bij klachten in eerste instantie tot de corporatie wenden. Indien de geschillen blijven aanhouden, kunnen bewoners zich vervolgens tot de huurcommissie wenden. Dat Vestia een saneringscorporatie is, ontslaat haar niet van haar verantwoordelijkheid om haar bezit op peil te houden. Dit maakt ook nadrukkelijk onderdeel uit van het vastgestelde verbeterplan van Vestia en hier zijn ook middelen voor gereserveerd. Voor de herijking van haar verbeterplan heeft Vestia bovendien extra gestandaardiseerde conditiemetingen van haar bezit uitgevoerd. Hieruit blijkt dat de onderhoudstoestand van het bezit van Vestia alleszins redelijk is en niet substantieel afwijkend is ten opzichte van andere corporaties. Wel is het zo dat Vestia geen tot zeer beperkte financiële ruimte heeft om kwalitatieve woningverbeteringen aan te brengen (zoals nieuwe badkamers, nieuwe keukens, grootschalige isolatie).

Uit onderzoek van WSW blijkt echter dat meer corporaties niet in staat zijn om invulling te geven aan door de sector zelf geformuleerde ambities ten aanzien van verduurzaming. Bij de kamerbrief met het kenmerk 32847-441 bent u geïnformeerd over de resultaten van het onderzoek naar de haalbaarheid op sectorniveau, om woningen in de DAEB-tak van corporaties naar gemiddeld label A in 2030 te brengen. Daarbij heb ik aangegeven te onderzoeken hoe de investeringscapaciteit van de corporatiesector aansluit bij de volkshuisvestelijke ambities uit het regeerakkoord, de Nationale woonagenda en het Klimaatakkoord (motie van het lid Ronnes c.s., kamerstuk 35 000 VII, nr. 52). De resultaten van dit onderzoek verwacht ik voor de zomer van 2020 (kamerbrief met kenmerk 32847-578).

Vraag 3

Gaat u in gesprek met Vestia om een oplossing voor deze huurders te vinden? Deelt u de mening dat een fijne leefomgeving en een betaalbare huur voor

Datum

Kenmerk

2020-0000026431

zittende huurders bij eventuele verkoop voorop moeten staan? Hoe wordt dit geborgd?

Antwoord

Bergeijk is één van de zogenaamde maatwerkgemeenten waar Vestia meer dan 20% van de lokale sociale woningvoorraad bezit en een beleid voert om haar aandeel te verkleinen, waarbij ze wel het wettelijk verplichte, reguliere onderhoud aan de bestaande huurwoningen blijft uitvoeren. Begin 2019 heb ik, na overleg met de provincie Zuid-Holland, Vestia en de maatwerkgemeenten, Hamit Karakus opdracht gegeven om te komen tot afspraken over de volkshuisvestelijke opgave in deze gemeenten. In juli 2019 heb ik u per brief (kenmerk 29453-490) geïnformeerd over het rapport van Hamit Karakus. Hamit Karakus heeft in zijn rapport geadviseerd om, conform de ingezette strategie van Vestia, het Vestiabezit in deze maatwerkgemeenten aan lokale corporaties over te dragen. Daarbij stelde hij voor om een bestuurlijke tafel per maatwerkgemeente te organiseren. Aan deze tafels werken partijen (Vestia, gemeente, overnemende corporatie) aan concrete afspraken. Begin september 2019 heb ik Hamit Karakus daarop de opdracht verleend om deze bestuurlijke tafels te organiseren en voor te zitten.

Ik heb Hamit Karakus verzocht om per maatwerkgemeente een (coalitie van) lokale corporatie(s) aan Vestia aan te dragen, die het bezit van Vestia in de betreffende maatwerkgemeente kan en wil kopen tegen minimaal marktwaarde-in-verhuurde-staat en die tevens invulling kan en wil geven aan de volkshuisvestelijke opgave in de betreffende maatwerkgemeente. Daarbij heb ik aan de regio aangegeven welke faciliterende maatregelen uit het rapport van Hamit Karakus (vrijstelling overdrachtsbelasting, vrijstelling saneringsheffing, vrijstelling markttoets en ophoging interne financiering niet-DAEB-tak) ik hiervoor kan nemen binnen huidige wet- en regelgeving ten behoeve van de lokale afspraken. Naar verwachting zal Hamit Karakus in het voorjaar van 2020 over de voortgang rapporteren.

Vraag 4

Hoe vaak heeft u in de afgelopen twee jaar contact gehad met huurdersorganisaties, gemeenten en Vestia over renovaties en groot onderhoud waarbij zich problemen voordoen? Kunt u een overzicht geven van de casussen en de klachten?

Vraag 5

Komt het voor dat Vestia stelt groot onderhoud te verrichten, terwijl in de praktijk gerenoveerd wordt? Welke gevolgen heeft dit onderscheid voor de rechten en positie van huurders?

Antwoord op vragen 4 en 5

Projecten ten aanzien van renovaties en groot onderhoud betreffen individuele casuïstiek onder de zorg van lokale stakeholders, waar ik als minister niet in treedt.

Datum

Kenmerk

2020-0000026431

Over het onderscheid in de rechten en positie van huurders bij onderhoud en renovatie kan ik u het volgende melden. Verhuurders zijn wettelijk verplicht hun woningen te onderhouden. Huurders mogen dat niet tegenhouden. Verhuurders zijn niet verplicht hun woningen te renoveren. Hier voor is instemming nodig van de huurder. Bij complexgewijze renovatie is niet vereist dat alle huurders met het renovatievoorstel instemmen, instemming van 70% van de huurders volstaat. Het verschil tussen onderhoud en renovatie is dat bij renovatie nieuwe, niet eerder aanwezige voorzieningen aan de woning worden aangebracht en waardoor het wooncomfort geacht wordt te zijn gestegen.

Vraag 7

Welke mogelijkheden ziet u om ervoor te zorgen dat Vestia in de toekomst wel weer kan zorgen voor fijne en betaalbare huurwoningen? Is de financiële situatie niet domweg zo prangend dat de volkshuisvestelijke taak onvoldoende kan worden waargemaakt?

Antwoord

Vestia staat inderdaad voor een grote opdracht waarin het langjarig werkt aan financieel herstel, terwijl ze haar volkshuisvestelijke taken uitvoert. Dit kan spanning opleveren met de verduurzamingsambitie en de volkshuisvestelijke wensen in de regio. Er zal daarom een groter beroep moeten worden gedaan op andere corporaties in de regio voor de aanpak van deze opgaven. Ik werk hieraan door de regionale opgaven in diverse trajecten op te pakken. Zie ook mijn kamerbrief van 9 december 2019 (29453, nr.496) waarin ik u hierover heb geïnformeerd. Zo heb ik Hamit Karakus aangesteld om oplossingen aan te dragen voor de volkshuisvestelijke wensen in de maatwerkgemeenten en ik voer samen met de zuidelijke Randstad de woondeal uit. Daarnaast breng ik momenteel de volkshuisvestelijke opgaven en corporatiemiddelen van alle corporaties in alle woningmarktregio's in kaart (motie van het lid Ronnes c.s., kamerstuk 35 000 VII, nr. 52). Hierin zie ik ook hoe de haalbaarheid van gewenste regionale volkshuisvestelijke investeringen door corporaties kan worden vergroot. De resultaten van dit onderzoek verwacht ik voor de zomer van 2020 (kamerbrief met kenmerk 32847-578).