

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

**Directoraat-Generaal
Volkshuisvesting en
Bouwen**

Directie Bouwen en Energie
Turfmarkt 147
Den Haag
Postbus 20011
2500 EA Den Haag

Kenmerk
2022-0000676610

Uw kenmerk
2022Z22866

Bijlage(n)
0

Datum 24 januari 2023
Betreft Beantwoording vragen van de SP over het bericht 'Missende rookmelders en enige vluchtroutes vol spullen: veiligheid ver te zoeken in oude portiekflats'

Hiermee bied ik u de antwoorden aan op de vragen van het lid Beckerman (SP) over het bericht 'Missende rookmelders en enige vluchtroutes vol spullen: veiligheid ver te zoeken in oude portiekflats'. De vragen zijn ingezonden op 23 november 2022.

De minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,

Hugo de Jonge

2022Z22866

(ingezonden 23 november 2022)

Kenmerk
2022-0000676610

Vragen van het lid Beckerman (SP) aan de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening over het bericht 'Missende rookmelders en enige vluchtroutes vol spullen: veiligheid ver te zoeken in oude portiekflats'

Vraag 1

Bent u bekend met het bericht 'Missende rookmelders en enige vluchtroutes vol spullen: veiligheid ver te zoeken in oude portiekflats' (1)?

Antwoord 1

Ja.

Vraag 2

Wat vindt u van dit bericht?

Antwoord 2

Over de inhoud van dit bericht heeft u hieronder diverse vragen gesteld. Met de beantwoording van deze vragen reageer ik op dit bericht.

Vraag 3

Wat vindt u van de uitspraak: "Ik ben mij kapot geschrokken toen de brandweer mij vertelde dat mijn dochter en ik niet meer hadden geleefd als wij wél naar beneden waren gegaan?"

Antwoord 3

Ik vind de brandveiligheid van woningen belangrijk. Ik begrijp dat deze mevrouw is geschrokken.

Vraag 4

Deelt u de mening dat dit fatale gevolgen zou kunnen hebben?

Antwoord 4

Ja. Als de enige vluchtroute naar beneden vol rook staat, is het inderdaad veiliger om in de woning of op het balkon te wachten op de inzet van de brandweer.

Vraag 5

Wat vindt u van de uitspraak: "De angst van Wendy voor nóg een brand is zeker gegrond. De brandveiligheid in oude portiekflats laat namelijk vaak te wensen over. 'Portiekflats hebben maar één vluchtroute en daarnaast hoeven de oudere gebouwen niet aan de nieuwste brandveiligheidseisen te voldoen', aldus brandveiligheidsexpert Ynso Suurenbroek."?

Antwoord 5

Er gelden in het Bouwbesluit brandveiligheidseisen voor portiekflats. Bij portiekflats is sprake van een enkele vluchtroute. Van belang bij een enkele vluchtroute is dat deze gedurende een bepaalde tijd gevrijwaard is van brand en rook zodat bewoners kunnen vluchten. Het Bouwbesluit stelt daartoe specifieke eisen aan een enkele vluchtroute. De eisen hiervoor zijn in Bouwbesluit voor

nieuwe portiekflats inderdaad hoger dan voor bestaande portiekflats. Dit lagere niveau is afgestemd op het veiligheidsniveau waarmee deze bestaande portiekflats in het verleden rechtmatig zijn gebouwd.

Kenmerk
2022-0000676610

Vraag 6

Waarom neemt u deze ernstige klachten van huurders onvoldoende serieus?

Antwoord 6

Ik neem klachten van huurders serieus, maar het is uiteindelijk aan de verhuurder om iets te doen. Onderhoud en de kwaliteit van sociale huurwoningen komen daartoe nadrukkelijk aan bod in de Nationale prestatieafspraken die in juni 2022 zijn ondertekend door IPO, Aedes, Woonbond en de VNG. Dit heeft ook betrekking op brandveiligheid.

Vraag 7

Hoeveel klachten moeten er nog geuit worden en hoeveel slachtoffers moeten er vallen voordat u ingrijpt?

Antwoord 7

Ik heb al actie genomen om de brandveiligheid te verbeteren ik verwijs hiervoor naar mijn antwoord op vraag 6 en op vraag 9.

Vraag 8

Deelt u de mening dat deze bewoners in een onveilige flat wonen? Kunt u uw antwoord nader toelichten?

Antwoord 8

Deze flat moet ten minste voldoen aan de brandveiligheidseisen uit het Bouwbesluit 2012 voor bestaande bouw. De corporatie als eigenaar is hiervoor verantwoordelijk. De gemeente Amersfoort is bevoegd gezag. Ik heb navraag gedaan bij de corporatie en de gemeente. Het college van B&W heeft op 10 november 2022 de gemeenteraad geïnformeerd over haar acties als bevoegd gezag bij de flats van de Alliantie op Vreeland¹. Hieruit blijkt dat flats op hoofdlijnen voldoen aan de brandveiligheidseisen. Een adviesbureau ondersteunt de Alliantie om de restpunten op te lossen. Daarnaast overweegt de Alliantie om een aantal aanvullende maatregelen te nemen die de brandveiligheid verder ten goede komen. De gemeente houdt 'een vinger aan de pols' ten aanzien van de verbeteringen en werkzaamheden door de Alliantie aan de Vreeland-flats.

Vraag 9

Bent u het met deze brandveiligheidsexpert eens dat de brandveiligheid in oude portiekflats vaak te wensen overlaat? Kunt u uw antwoord nader toelichten?

Antwoord 9

Ik ben het eens dat bij bestaande woongebouwen (waaronder portiekflats) meer aandacht moet zijn voor de brandveiligheid. Dat dit nodig is, is gebleken uit het rapport van de Onderzoeksraad voor Veiligheid over de Flatbrand Arnhem en het onderzoek dat het Nederlands Instituut Publieke Veiligheid (NIPV) in opdracht van

¹ <https://amersfoort.notubiz.nl/document/12037443/1/Collegebericht+2022-193+Vinger+aan+de+pols+Vreeland>

mij heeft uitgevoerd bij 32 woongebouwen. Ik heb uw Kamer op 11 februari 2022 geïnformeerd over mijn reactie aan de Onderzoeksraad daaromtrent. Ter verbetering van de brandveiligheid van woongebouwen in de gebruiksfase heb ik aansluitend acties in gang gezet. Ik verwijs daarbij ook naar mijn brief van 12 april 2022 (TK 28325, nr. 237). Ik heb het NIPV opdracht gegeven voor het begeleiden van gebouweigenaren om de brandveiligheid van woongebouwen (waaronder portiekflats) in de gebruiksfase te verbeteren

Vraag 10

Waarom hoeven oudere gebouwen niet aan de nieuwste brandveiligheidseisen te voldoen?

Antwoord 10

De brandveiligheidseisen voor nieuwbouw zijn in de loop der jaren steeds verder aangescherpt. Bij nieuw te bouwen gebouwen kunnen de maatregelen hiervoor eenvoudig worden gerealiseerd bij de bouw. Bij bestaande bouw is dit achteraf niet altijd goed mogelijk of kostbaar. Verder is bestaande bouw in het verleden rechtmatig tot stand gekomen uitgaande van de toen geldende eisen. De bouwregelgeving gaat daarom uit van het beginsel van verworven rechten wat inhoudt dat bestaande bouwwerken zoveel mogelijk worden ontzien, wanneer eisen worden aangescherpt of nieuwe eisen worden geïntroduceerd. Wel geeft de bouwregelgeving de mogelijkheid aan gemeenten (bevoegd gezag) om bij afzonderlijke gebouwen hogere eisen op te leggen tot en met het nieuwbouwniveau als de noodzaak hiervoor door de gemeente wordt gemotiveerd (maatwerk). De hiervoor beschreven opzet van de bouwregelgeving geldt al sinds het eerste landelijke Bouwbesluit in 1992 en daarvoor was sprake van een vergelijkbare aanpak in de gemeentelijke bouwverordeningen.

Hoewel in beginsel de eisen voor bestaande bouw dus niet worden aangepast, kan hiervan worden afgeweken als een aanpassing proportioneel en uitvoerbaar is. Hiervan is gebruik gemaakt bij de invoering van de wettelijke verplichting voor rookmelders bij bestaande woningen die geldt per 1 juli 2022. Verder heb ik een wijziging van het Besluit Bouwwerken Leefomgeving (Bbl) met een aanscherping van de gebruikseisen voor vluchtroutes in woongebouwen eind 2022 in publieke internetconsultatie gebracht. Deze eisen gaan zowel gelden voor nieuwbouw als bestaande bouw. Ik verwacht deze Bbl-wijziging begin april 2023 aan Uw Kamer te kunnen sturen ter voorhang.

Vraag 11

Neemt u niet een risico om deze gebouwen niet aan de nieuwste brandveiligheidseisen te laten voldoen? Kunt u uw antwoord nader toelichten?

Antwoord 11

Ik ben mij bewust van brandveiligheidsrisico's bij bestaande woongebouwen (waaronder portiekflats). Om deze risico's te verkleinen heb ik daarom diverse acties genomen zoals beschreven in de antwoorden op de vragen 6, 9 en 10.

Vraag 12

Wat vindt u van de volgende uitspraak: "Je moet dan denken aan een open verbinding tussen de bergingen en het trappenhuis (en eventueel ook een open verbinding tussen de zolders en het trappenhuis), onvoldoende brandwerende deuren en geen drangers."? Kunt u uw antwoord nader toelichten?

Antwoord 12

Bij oudere portiekflats kan er inderdaad sprake zijn dat er geen brandwerende scheiding is tussen de bergingen (kelder/zolder) en het trappenhuis. Bij de bouw van deze flats was dit niet verplicht. Het Bouwbesluit 2012 staat dit ook toe bij bestaande woongebouwen zolang de omvang van deze berging niet meer is dan 100m². Zie verder mijn antwoord op vraag 13.

Kenmerk
2022-0000676610

Vraag 13

Hoe gaat u erop toezien dat oudere portiekflats alsnog voldoende brandwerende deuren en drangers, open verbinding tussen de bergingen en het trappenhuis (en eventueel ook een open verbinding tussen de zolders en het trappenhuis) krijgen?

Antwoord 13

Bij oudere portiekflats moeten de woningtoegangsdeuren al brandwerend zijn uitgaande van de eisen die het Bouwbesluit 2012 stelt voor bestaande bouw. Het is primair aan de gebouweigenaren om te zorgen dat hieraan wordt voldaan en het is aan de gemeente (bevoegd gezag) hierop toe te zien. Met de in antwoord 9 genoemde opdracht aan het NIPV wordt door mij onder andere beoogd dat gebouweigenaren er zorg voor dragen dat hun woongebouwen ten minste voldoen aan de Bouwbesluit-eisen voor bestaande bouw.

Het toepassen van deurdrangers is in het Bouwbesluit 2012 niet verplicht voor bestaande woongebouwen, maar wel voor nieuwbouw en daar waar verbouw plaatsvindt. Wel kan zoals gemeld in het antwoord op vraag 10 de gemeente (bevoegd gezag) bij een specifiek woongebouw deze nieuwbouweisen opleggen. Voorgaande geldt ook voor de brandwerende scheiding tussen bergingen en het trappenhuis.

Vraag 14

Wat vindt u van de volgende uitspraak: Maar dat is niet alles. 'De woningen zitten tevens vaak vol kieren, gaten en openingen en ook zijn er meestal niet brandbestendige bouwmaterialen als hout en kunststof isolatiematerialen gebruikt. Heel gevaarlijk allemaal, want hierdoor kan de portiek, oftewel de enige vluchtroute, in zeer korte tijd vol rook komen te staan. Rook die door kieren en gaten ook nog eens makkelijk de woningen in kan komen. En vergeet dan vooral niet: je hebt niet veel giftige rook nodig om bewusteloos te raken, of erger.'??

Antwoord 14

Als woningen vol kieren, gaten en openingen zitten, wordt aannemelijk niet voldaan aan de brand- en rookwerendheidseisen die het Bouwbesluit 2012 stelt aan oude portiekflats. Ook worden in het Bouwbesluit eisen gesteld aan de brandklasse van toegepaste bouwmaterialen. Het is primair aan de gebouweigenaren om te zorgen dat hieraan wordt voldaan en het is aan de gemeente (bevoegd gezag) hierop toe te zien. Met de in antwoord 9 genoemde opdracht aan het NIPV wordt door mij onder andere beoogd dat gebouweigenaren er zorg voor dragen dat hun woongebouwen ten minste voldoet aan de Bouwbesluit-eisen voor bestaande bouw.

Vraag 15

Hoe gaat u de veiligheid van woningen in oudere portiekflats, die vol met kieren, gaten en openingen en niet brandbestendige bouwmaterialen als hout en kunststof isolatiematerialen zitten, garanderen?

Antwoord 15

Ik verwijs hierbij naar mijn antwoorden op de vragen 13 en 14.

Kenmerk
2022-0000676610

Vraag 16

Wat vindt u van de volgende uitspraak: "Maar als de brandveiligheid in oude portiekflats zo te wensen overlaat, zijn andere dingen op het gebied van brandveiligheid dan wel goed in orde? Denk onder andere aan rookmelders in woningen, die per 1 juli dit jaar verplicht zijn. Nee, leert een rondgang die het AD deed in Amersfoort."?

Antwoord 16

De wettelijke verplichting voor rookmelders in woningen per 1 juli is gecombineerd met een door mij gefinancierde publiekscampagne door het NIPV, Brandweer Nederland en de Brandwondenstichting. Doel van deze campagne was naleving te bereiken. In het verlengde van deze campagne laat ik begin 2023 een landelijk onderzoek uitvoeren naar het percentage woningen met rookmelders. Ik wacht de resultaten hiervan af.

Vraag 17

Bent u ook zo geschrokken van deze uitspraak?

Antwoord 17

Ik verwijs hiervoor naar mijn antwoord op vraag 16.

Vraag 18

Wat vindt u van de uitspraak: "In een portiekflat aan de Kapelweg is de situatie namelijk niet anders. Lang niet iedereen heeft rookmelders in huis, vluchtroutes liggen vol met spullen van bewoners en verschillende woningen zijn in zo'n slechte staat, dat het een wonder is dat er nog geen brand is uitgebroken."?

Antwoord 18

Dat de vluchtroutes vol spullen liggen van bewoners is niet de bedoeling. De vluchtroute moet juist vrij worden gehouden van (brandbare) spullen. Om dit in de praktijk beter te bewerkstelligen, is de in mijn antwoord op vraag 10 genoemde aanscherping van de gebruikseisen voor vluchtroutes bedoeld. De in antwoord 9 genoemde opdracht aan het NIPV beoogt onder andere dat gebouweigenaren zorg dragen dat bewoners de vluchtroutes daadwerkelijk vrij houden van spullen. In mijn antwoord op de vragen 13 en 14 ben ik al ingegaan op het feit dat woningen ten minste moeten voldoen aan de Bouwbesluitseisen voor bestaande bouw. En voor de rookmelders verwijs ik naar mijn antwoord op vraag 16.

Vraag 19

Wanneer gaat u de bestaande woningvoorraad controleren op het bestaan van rookmelders?

Antwoord 19

Zoals in mijn antwoord op vraag 16 gemeld, laat ik begin 2023 een landelijk onderzoek uitvoeren naar het percentage woningen met rookmelders.

Vraag 20

Hoeveel portiekflats hebben maar één vluchtroute? Met andere woorden, hoe groot is dit probleem? Indien u niet over deze informatie beschikt, bent u dan bereid om hier onderzoek naar te verrichten?

Kenmerk
2022-0000676610

Antwoord 20

Bij portiekflats is in het algemeen altijd sprake van één vluchtroute. Op basis van het WoON2021-onderzoek is de schatting dat er circa 2,5 miljoen woningen zijn in een woongebouw. Daarvan hebben er circa 45% een voordeur in een gedeeld portiek. Dit komt dan neer op 1,125 miljoen woningen in een woongebouw met een portiek.

Vraag 21

Wat vindt u van de uitspraak: "Dominique Bosman (26), huurder van een zolderkamer in het complex, maakt zich daar zorgen over. Hij slaapt onder een onafgewerkt dak dat enkel is bespoten met purschuim. 'Ik heb de verhuurder, een particulier, weleens aangesproken op gebreken in de woning, maar hij doet niks. En de staat van de woning is echt heel slecht. Verder hebben wij ook geen rookmelders in huis, terwijl het wel wettelijk verplicht is. Ik heb er nu uiteindelijk maar zelf een in mijn eigen kamer opgehangen. Dat is in ieder geval iets.' "

Antwoord 21

In het Bouwbesluit worden eisen gesteld aan de brandklasse van toegepaste bouwmaterialen. Als hier niet aan wordt voldaan en de verhuurder wil hieraan niets doen, dan kan de verhuurder een verzoek tot handhaving doen bij de gemeente (bevoegd gezag). Dit geldt ook voor het niet hebben van een rookmelder of zaken die niet voldoen aan het Bouwbesluit. De gemeente Amersfoort geeft aan geen melding te hebben ontvangen.

Vraag 22

Vindt u dat bewoners zoals Dominique Bosman terecht moeten kunnen bij landelijke of lokale huurdersondersteuning, zodat deze ernstige klachten opgepakt worden? Kunt u uw antwoord nader toelichten?

Antwoord 22

Ja. Huurders kunnen bij klachten terecht bij diverse organisaties. Met de Wet op het overleg huurders verhuurder (WOHV) is de positie geregeld van huurdersorganisaties en bewonersorganisaties bij corporaties en bij private verhuurders met meer dan 25 woongelegenheden. De WOHV regelt dat de verhuurder deze organisaties moet betrekken bij onder meer het onderhouds- en renovatiebeleid. Een huurder kan daardoor terecht bij zijn huurder- of bewonersorganisatie. Deze kan zich vervolgens wenden tot de verhuurder. Regionaal kunnen huurders zich ook wenden tot het Juridisch Loket en in verschillende gemeenten ook tot zogenoemde Huurteams. Ook wil ik de Woonbond noemen als organisatie die beschikbaar is voor huurders en voor huurderorganisaties. Om de positie van de huurder op de woningmarkt te versterken, verstrek ik aan de Woonbond een structurele subsidie. Tenslotte kunnen huurders bij klachten over de verhuurder, een handhavingverzoek indienen bij de gemeente als bevoegd gezag.

Vraag 23

Wat vindt u van de uitspraak: "Suurenbroek schrikt als hij het verhaal van Dominique hoort. 'Levensgevaarlijk. Een klein beetje hitte is maar nodig om dit hele dak in lichterlaaie te zetten en de rook die ervan af komt is dan ook nog eens

direct hartstikke giftig. 'Voor de oud-brandweerofficier is het meer dan duidelijk: 'Het gaat echt niet goed met de brandveiligheid in oude portiekflats. Er is duidelijk werk aan de winkel. '?

Kenmerk
2022-0000676610

Vraag 24

Bent u het met deze oud-brandweerofficier eens dat het niet goed gaat met de brandveiligheid in oude portiekflats en dat er duidelijk werk aan de winkel is? Zo nee, waarom niet? Zo ja, wat gaat u hieraan doen?

Antwoord 23 en 24

Ik verwijs hierbij naar mijn antwoorden op vraag 9 en 11. Ik ben ik het eens dat bij bestaande woongebouwen (waaronder portiekflats) meer aandacht moet zijn voor de brandveiligheid en heb daartoe diverse actie genomen.

Vraag 25

Bent u het eens met de volgende oplossingen: "Een mogelijke oplossing om de brandveiligheid van oude portiekflats bouwtechnisch te verhogen, zou een luik bovenaan het trappengat in de portiek zijn, dat wordt geactiveerd door middel van rookdetectie. Rook kan dan op de bovenste verdieping ontsnappen en zal zich niet meer zo snel ophopen in de portiekflat. 'Ik zie hier wel heil in. Het voordeel is dat de vluchtroute zo langer veilig blijft en bewoners langer de tijd hebben om te ontsnappen. Een goede brandwerende deur tussen de bergingen en het trappenhuis en een snelle brandbestrijding helpen daar ook bij', aldus de expert."? Zo ja, per wanneer kunnen deze oplossingen geïmplementeerd worden? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 25

Naar aanleiding van het rapport van de Onderzoeksraad over de Flatbrand Arnhem (zie mijn antwoord op vraag 9) heb ik het NIPV ook opdracht gegeven voor een herijking van de enkele vluchtroute in woongebouwen, waaronder portiekflats. Dit heeft betrekking op nieuwbouw. Ook voor nieuwbouw is een enkele vluchtroute namelijk toegestaan in het Bouwbesluit (straks het Bbl). Het NIPV zal in haar onderzoek mogelijke aanpassingen van de bouwregelgeving beschouwen in relatie tot de veilige toepassing van de enkele vluchtroute. Daarbij zal ook gekeken naar het rookvrij houden van deze vluchtroute. Oplossing daarvoor is het genoemde luik en rookdetectie. Het rapport van NIPV verwacht ik juli 2023. Aan de hand van dit rapport kan ik dan de eventuele aanpassing van de bouwregelgeving nader bezien voor de enkele vluchtroute bij nieuwe portiekflats. Voor bestaande bouw ligt aanpassing van de bouwregelgeving niet in de rede, maar is er de mogelijkheid van maatwerk door de gemeente, zoals beschreven in mijn antwoord op de vragen 10 en 13.

Vraag 26

Wat vindt u van de volgende uitspraak: "Suurenbroek: 'Oude portiekflats blijven altijd brandgevaarlijke objecten. Maar niks doen en blijven wachten tot het fout gaat, is natuurlijk ook geen optie.'"??

Vraag 27

Bent u het met hem eens dat oude portiekflats bij niets doen altijd brandgevaarlijke objecten blijven? Zo nee, waarom niet? Zo ja, wat gaat u hiertegen doen?

Antwoord 26 en 27

Ik verwijs hiervoor naar mijn antwoord op vraag 23 en 24.

Vraag 28

Wat vindt u van de volgende uitspraak: "We zijn heel blij met de aandacht voor brandveiligheid in portiekflats, maar het is nog veel beter om brandveiligheid in zijn algemeenheid op de kaart te zetten. Mensen moeten zich namelijk veel bewuster worden van wat ze moeten doen bij brand. Dat redt levens."?

Kenmerk
2022-0000676610

Antwoord 28

Ik ben het eens met deze uitspraak. Zie verder ook mijn antwoord op vraag 29

Vraag 29

Wordt naar uw mening brandveiligheid in zijn algemeenheid door verhuurders voldoende op de kaart gezet? Kunt u uw antwoord nader toelichten?

Antwoord 29

Hierbij is naar mijn mening verbetering mogelijk. De in antwoord 9 genoemde opdracht aan het NIPV beoogt dat gebouweigenaren (waar onder verhuurders) dit ook meer op de kaart zetten. De opdracht omhelst ook de communicatie met de bewoners over brandveiligheid en wat te doen bij brand.

Vraag 30

Hoe verhoogt u het bewustzijn van mensen voor wat ze moeten doen bij brand?

Antwoord 30

Ik verwijs hiervoor naar mijn antwoord op vraag 29

Vraag 31

Begrijpt u nu dat deze en andere honderdduizenden bewoners in een kwaliteitscrisis (brandveiligheid, tocht, vocht, schimmel, onderhoudsklachten en gebreken) zitten en dat zij zeer ontevreden zijn met uw eerder antwoord over deze kwaliteitscrisis, namelijk dat u vindt dat er geen kwaliteitscrisis is? Zo ja, komt u met een meerjarig kwaliteitsprogramma om deze kwaliteitscrisis op te lossen? Zo nee, waarom begrijpt u dat niet?

Antwoord 31

Er zijn meer dan 2 miljoen sociale huurwoningen in Nederland, waarvan het overgrote deel van goede kwaliteit. Bij een deel van de woningvoorraad is renovatie en verbetering nodig. Daar zetten we ook op in. Voor vocht- en schimmelproblematiek heb ik een brede aanpak met alle betrokken partijen ingezet. Deze aanpak lijkt effect te hebben, getuige dat uit het WoON 2021 blijkt dat het aandeel corporatiehuurders dat last heeft van vocht en/of schimmel is afgenomen van 28% in 2018 tot 24%. Dat aantal blijft desalniettemin te hoog, vandaar dat ik in de Nationale prestatieafspraken die in juni zijn ondertekend met Aedes, Woonbond en de VNG ook aandacht heb voor onderhoud en woningkwaliteit. In de Nationale prestatieafspraken is afgesproken dat corporaties ervoor zorgen dat er vanaf 2026 geen woningen meer zijn met een slechte staat van onderhoud (categorie 5 of 6) en dat corporaties tot en met 2030 jaarlijks € 200 miljoen extra investeren in woningverbetering, met een focus op een versnelde aanpak van vocht en schimmel, loden leidingen, asbest en brandveiligheid.

Vraag 32

Klopt het dat de verhuurder, woningcorporatie De Alliantie, al maanden geen werk maakt van de brandveiligheid? Indien deze informatie bij u niet bekend is, bent u dan bereid om hier ook navraag bij de bewonerscommissie te doen? Kunt u uw antwoord nader toelichten?

Kenmerk
2022-0000676610

Antwoord 32

Nee. Ik verwijs daarbij naar mijn antwoord op vraag 8.

Vraag 33

Zijn de klachten van deze bewoners met betrekking tot schimmel, vocht en tocht al opgelost? Indien deze informatie bij u niet bekend is, bent u dan bereid om hier ook navraag bij de bewonerscommissie te doen? Kunt u uw antwoord nader toelichten?

Antwoord 33

Voor klachten over de staat van de woning kunnen huurders terecht bij hun verhuurder. De Alliantie heeft mij laten weten de huurders persoonlijk benaderd te hebben om navraag te doen over reparatiemeldingen. Vervolgens zijn alle bewoners die een melding hebben gedaan gebeld om te vragen hoe zij de afwikkeling hebben ervaren. In de informatiebrieven naar de bewoners heeft de Alliantie nogmaals aangegeven dat als er reparatieverzoeken zijn, bewoners dit bij de Alliantie (al dan niet opnieuw) kunnen melden, zodat de Alliantie dit kan oppakken en oplossen. Er staat een beperkt aantal meldingen open, deze worden allen opgepakt door de Alliantie.

Vraag 34

Is er nu wel of geen asbest gevonden? Zo ja, zijn de asbestprotocollen op de juiste manier doorlopen en zijn de bewoners hierover tijdig en goed geïnformeerd? Indien deze informatie bij u niet bekend is, bent u dan bereid om hier ook navraag bij de bewonerscommissie te doen? Kunt u uw antwoord nader toelichten? Zo nee, heeft u dit ook bij de bewonerscommissie nagevraagd?

Antwoord 34

Het college van B&W van Amersfoort heeft op 10 november 2022 de gemeenteraad geïnformeerd over de flats van Alliantie op Vreeland². Hieruit blijken geen afwijkingen ten aanzien van de asbestregelgeving.

Vraag 35

Deelt u de mening dat dit wederom het zoveelste bewijs is dat er snel een landelijke Apk-keuring moet komen voor gebouwen om slachtoffers te voorkomen? Kunt u uw antwoord nader toelichten?

Antwoord 35

Nee, deze mening deel ik niet. Ik ben geen voorstander van een wettelijke periodieke beoordeling van gebouwen. Dit zou een enorme operatie zijn en een behoorlijke last voor gebouweigenaren. Het zou ook leiden tot keuringen van gebouwen waar helemaal geen veiligheids- of gezondheidsproblemen zijn.

² <https://amersfoort.notubiz.nl/document/12037443/1/Collegebericht+2022-193+Vinger+aan+de+pols+Vreeland>

Vraag 36

Durft u nog steeds de veiligheid van deze mensen te garanderen?

Kenmerk
2022-0000676610

Antwoord 36

Het is aan gebouweigenaren te zorgen dat hun gebouwen veilig zijn. Het is aan de gemeente om als bevoegd gezag hierop toezicht te houden. In relatie tot de Vreeland-flats verwijs ik naar de informatie van de gemeente Amersfoort³ van 10 november 2022 waaruit blijkt dat hier lokaal invulling aan wordt gegeven.

Vraag 37

Waarom wilt u niet met een landelijk kwaliteitsprogramma komen om de bestaande woningvoorraad naar een veilig en acceptabel niveau te brengen?

Antwoord 37

Zie mijn antwoord op vraag 31

Vraag 38

Bent u bekend met geluidsoverlast tijdens de verbouwing? Zo ja, begrijpt u dat huurders daarover klagen omdat zij bijvoorbeeld niet vanuit huis kunnen werken bij geluidsoverlast? Zo nee, bent u bereid om hiernaar te informeren bij zowel de woningcorporatie als de opgerichte bewonerscommissie? Kunt u uw antwoord nader toelichten?

Antwoord 38

De Alliantie heeft mij laten weten dat dit speelt bij de verbouwing van de balkons. Geluidsoverlast bij deze verbouwing is vervelend, maar onvermijdelijk bij deze werkzaamheden. Het is een noodzakelijk kwaad om de problemen met de balkons op kunnen te lossen.

Vraag 39

Hebben deze bewoners recht op een andere tijdelijke woning tijdens de verbouwing? Kunt u uw antwoord nader toelichten? Zo ja, hebben ze dan ook recht op een tegemoetkoming in de verhuis- en inrichtingskosten? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 39

Een verhuurder is wettelijk verplicht om de huurder het genot te verschaffen, dat redelijkerwijs mag worden verwacht, van een goed onderhouden woning. Indien er onverhoopt sprake is van een gebrek, houdt deze verplichting in de eerste plaats in dat een verhuurder maatregelen neemt om de inbreuk op het woongenot zo veel mogelijk te beperken. Daar waar een verhuurder dat niet doet, kan dat op grond van het Burgerlijk Wetboek leiden tot onder meer een lagere huurprijs en een verplichting tot schadevergoeding. Welke maatregelen een verhuurder moet nemen om de gevolgen van een gebrek te beperken en of en zo ja tot hoeveel schadevergoeding dat moet leiden, is afhankelijk van de specifieke omstandigheden.

Of een verhuurder bij een verbouwing, die noodzakelijk is in het geval van gebreken, verplicht is een tijdelijk vervangende woning aan te bieden in

³ <https://amersfoort.notubiz.nl/document/12037443/1/Collegebericht+2022-193+Vinger+aan+de+pols+Vreeland>

combinatie met een verhuis- en onkostenvergoeding, is ook afhankelijk van de specifieke omstandigheden.

In die gevallen waar hierover geschil ontstaat tussen een huurder en verhuurder, kan de huurder zich tot de rechter wenden. De rechter kan dan een oordeel geven gezien de specifieke omstandigheden.

Kenmerk
2022-0000676610

Vraag 40

Hebben deze bewoners recht op een ongeriefsvergoeding? Zo ja, hoe hoog? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 40

Zoals aangegeven in het antwoord op vraag 39 is een verplichting tot schadevergoeding afhankelijk van de specifieke omstandigheden. Bij een geschil daarover met zijn verhuurder kan de huurder naar de rechter.

Vraag 41

Waarom zijn er geen landelijke regels voor verbouwingen (c.q. renovaties en woningverbeteringen) zoals u dat ook gaat doen bij sloop gevolgd door nieuwbouw in een nieuw landelijk Sociaal Statuut?

Antwoord 41

Anders dan de vraag stelt, zijn er landelijke algemene regels voor verbouwingen in verband met dringende werkzaamheden en renovaties. Ik verwijs hiervoor naar mijn antwoord op vraag 39. De huurder kan zich tot de rechter wenden indien hij meent dat de verhuurder in strijd handelt met deze regels.

Vraag 42

Vindt u dat er landelijke regels bij verbouwingen (c.q. renovaties en woningverbeteringen) moeten komen ter bescherming van huurders? Zo ja, wanneer komt u met aanvullende wet- en regelgeving? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 42

Nee, de huidige wet- en regelgeving volstaat.

Vraag 43

Deelt u de mening dat huurders bij verbouwingen (c.q. renovaties en woningverbeteringen) standaard ondersteuning moeten krijgen om de belangen van huurders te behartigen om zo een iets gelijkwaardigere positie te creëren aangezien verhuurders veel meer kennis in huis hebben en kunnen halen dan huurders? Zo ja, hoe gaat u daar zorg voor dragen? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 43

Nee, de huidige vorm van ondersteuning volstaat.

Vraag 44

Vindt u dat woningcorporatie De Alliantie zich als een goed verhuurder gedraagt?

Antwoord 44

Ik heb geen aanleiding om te veronderstellen dat de Alliantie zich niet als een goed verhuurder gedraagt.

Vraag 45

Heeft de gemeente Amersfoort handhavend opgetreden? Zo ja, wanneer en wat zijn de uitkomsten? Zo nee, deelt u de mening dat de gemeente handhavend moet optreden tegen woningcorporatie De Alliantie? Kunt u uw antwoord nader toelichten?

Kenmerk
2022-0000676610

Vraag 46

Vindt u dat er een onafhankelijk onderzoek moet komen naar de (brand)veiligheid van deze portiekflats van woningcorporatie De Alliantie? Zo ja, per wanneer kunnen we de resultaten van dit onderzoek verwacht? Zo nee, waarom niet?

Vraag 47

Hoe kan het dat de gemeente Amersfoort niet ingegrepen heeft terwijl experts aangeven dat deze portiekflats niet veilig zijn?

Vraag 48

Hoe kan het dat uit het technisch onderzoek dat De Alliantie zelf heeft laten uitvoeren niet is gebleken dat deze portiekflats brandgevaarlijk zijn?

Antwoord 45, 46, 47 en 48

Uit de informatie van de gemeente Amersfoort⁴ van 10 november 2022 blijkt dat zij als bevoegd gezag bij de Vreeland-flats acties heeft ondernomen.

Vraag 49

Vindt u nog steeds dat woningcorporatie De Alliantie deze huurders serieus neemt? Zo nee, wat gaat u eraan dat deze huurders eindelijk serieus genomen worden? Zo ja, bent u bereid om niet alleen bij De Alliantie informatie in te winnen maar ook bij de bewonerscommissie?

Antwoord 49

Ik heb geen aanleiding te veronderstellen dat de Alliantie deze huurders niet serieus neemt.

Vraag 50

Deelt u de mening dat de problemen dermate groot en ernstig zijn dat woningcorporatie De Alliantie voorlopig geen huur mag rekenen totdat alle problemen verholpen zijn? Kunt u uw antwoord nader toelichten?

Antwoord 50

Ik kan hierover geen uitspraak doen. Een huurder kan zich bij ernstige gebreken tot de Huurcommissie wenden om een huurverlaging af te dwingen naar 20%, 30% of 40% van de huurprijs. De omvang van de huurverlaging is afhankelijk van de ernst van de gebreken. Indien de huurder van oordeel is dat er een huurverlaging van 100% moet plaatsvinden, moet hij zich tot de rechter wenden.

Vraag 51

Vindt u na deze berichtgeving nog steeds dat De Alliantie de veiligheid van deze bewoners qua prioriteit op nummer één gezet heeft? Zo nee, wat gaat u hiertegen doen? Zo ja, bent u bereid om niet alleen bij De Alliantie informatie in te winnen maar ook bij de bewonerscommissie?

⁴ <https://amersfoort.notubiz.nl/document/12037443/1/Collegebericht+2022-193+Vinger+aan+de+pols+Vreeland>

Antwoord 51

In de antwoorden op eerdere vragen heb ik aangegeven dat de Alliantie actie neemt en de gemeente daarop toeziet.

Kenmerk
2022-0000676610

Vraag 52

Vindt u na deze berichtgeving het nog steeds niet nodig, net als het antwoord op mijn eerder gestelde vragen over hetzelfde onderwerp (zie vraag 9 ingezonden op 2 mei 2022), dat deze bewoners ondersteuning moeten krijgen van bijvoorbeeld een bouwkundige en/of een jurist of een meldpunt dat gespecialiseerd is in bijvoorbeeld bewoners bijstaan die een gang naar de Huurcommissie of rechter kunnen maken?

Antwoord 52

Nee, er zijn voldoende kanalen waar bewoners terecht kunnen. Daarnaast is de gemeente betrokken en heeft zij invulling gegeven aan haar rol als bevoegd gezag. Ik heb er vertrouwen in dat dit lokaal goed wordt opgepakt, zoals uit mijn antwoorden op de vragen 8 en 33 blijkt.

Vraag 53

Kunnen we, gezien de vele vragen die de SP-fractie gesteld heeft over vele verschillende horrorflats, vaststellen dat uw verwijzing voor al deze problemen naar de gemeenten en afzonderlijke woningcorporaties niet helpt aangezien er weinig voorbeelden zijn waarin gemeenten handhavend optreden en woningcorporaties deze problemen al decennia laten voortborduren? Kunt u uw antwoord nader toelichten?

Antwoord 53

Dat kan ik niet constateren op basis van het aantal vragen gesteld door uw fractie. Ik kan me onmogelijk bezighouden met de individuele kwaliteit van alle corporatiewoningen. We hebben in Nederland een stelsel ingericht waarbij de bevoegdheden en verantwoordelijkheden bij verschillende instanties zijn belegd.

Vraag 54

Kunnen we vaststellen dat er sprake is van één en/of meerdere levensgevaarlijke situatie(s) en dat ingrijpen van de Autoriteit Woningcorporaties (AW) niet alleen gewenst maar zelfs dringend is? Zo nee, waarom niet? Zo ja, wanneer gaat de AW ingrijpen?

Antwoord 54

Ik ben niet in de positie om vast te stellen of hier sprake is van een levensgevaarlijke situatie. Woningcorporaties verhuren ruim 2 mln. woningen en er zijn geen signalen dat er structureel problemen zijn die ingrijpen van de Aw rechtvaardigen. De Aw kan een aanwijzing geven in het belang van de volkshuisvesting als dit wel het geval is. Elke individuele situatie waarin problemen ontstaan is vervelend. Wanneer een individuele huurder klachten heeft over zijn of haar woning, kan de huurder hiervoor naar de Huurcommissie stappen. Tevens hebben gemeenten de taak om te handhaven op de kwaliteit van woningen als dat nodig is.

Vraag 55

Heeft de AW inmiddels één of meerdere gesprekken met de Raad van Bestuur en/of de Raad van Commissarissen van De Alliantie gevoerd? Zo ja, wat is hieruit

gekomen? Zo nee, gaat u de AW vragen om een gesprek met deze raden te voeren? Kunt u uw antwoord nader toelichten?

Kenmerk
2022-0000676610

Antwoord 55

Dat is mij niet bekend, de Aw is onafhankelijk toezichthouder op naleving van de Woningwet. De Aw communiceert in haar openbare oordeelsbrieven over individuele corporaties.

Vraag 56

Waarom vindt u dat er bij woningcorporaties geen sprake is van een structureel probleem als het bijvoorbeeld gaat om vocht- en schimmelproblematiek, gebreken en achterstallig onderhoud terwijl het Woononderzoek 2021 uitwijst dat het hier gaat om honderdduizenden huishoudens die te maken hebben met vocht en schimmel (en waardoor huurders te maken kunnen krijgen met aantasting van hun gezondheid als gevolg van deze ongezonde woningen)?

Antwoord 56

De in uw vraag genoemde problematiek behoeft en krijgt structureel aandacht. Bij bepaalde typen oudere woningen, is de problematiek hardnekkig. Het vraagt om een gezamenlijke aanpak van alle betrokken partijen. Zie mijn antwoord op vraag 31 voor een overzicht van deze aanpak.

Vraag 57

Deelt u de mening dat gemeenten en verhuurders als eerste moeten beginnen met de aanpak van deze horrorflats (waar de SP u meerdere keren over heeft bevraagd) en andere horrorflats die nog niet in het vizier zijn? Zo ja, hoe gaat u daar voor zorgen? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 57

Ik ben van mening dat de meeste aandacht moet uitgaan naar de woningen die er het slechtst aan toe zijn. Daarom heb ik in de Nationale prestatieafspraken met de corporaties afgesproken dat er vanaf 2026 geen woningen meer zijn met een slechte staat van onderhoud (categorie 5 en 6), tenzij er voor deze woningen concrete sloopplannen zijn. Met de Nationale prestatieafspraken is geborgd dat er hiertoe extra inzet en budget beschikbaar is.

Vraag 58

Hoe lang duurt het nog voordat de problemen in alle horrorflats in Nederland opgelost zijn?

Antwoord 58

In reactie op deze vraag verwijs ik naar mijn antwoord op vraag 57.

Vraag 59

Welke afspraken heeft u gemaakt over onderhoud en het uitbannen van de vocht- en schimmelproblematiek?

Antwoord 59

Voor vocht- en schimmelproblematiek heb ik een brede aanpak met alle betrokken partijen ingezet. In de Nationale prestatieafspraken die in juni zijn ondertekend met Aedes, Woonbond en de VNG is ook aandacht voor onderhoud en woningkwaliteit. Er is afgesproken dat corporaties ervoor zorgen dat er vanaf 2026 geen woningen meer zijn met een slechte staat van onderhoud (categorie 5

of 6) en dat corporaties tot en met 2030 jaarlijks € 200 miljoen extra investeren in woningverbetering, met een focus op een versnelde aanpak van vocht en schimmel, loden leidingen, asbest en brandveiligheid.

Kenmerk
2022-0000676610

Vraag 60

Hoeveel corporatiewoningen en hoeveel particuliere woningen verkeren in matige tot zeer slechte conditie?

Antwoord 60

Ik heb hier geen gegevens over.

Vraag 61

Hoeveel corporatiewoningen en hoeveel particuliere woningen hebben loden leidingen?

Antwoord 61

Voor loden leidingen werk ik aan een verbod op loden leidingen bij huurwoningen zoals ik uw Kamer heb geïnformeerd op 4 februari 2022 (TK 27625, nr. 567). Eind 2022 is de publieke internetconsultatie van de betreffende wijziging van het Besluit Bouwwerken Leefomgeving (Bbl) gestart. Ik verwacht deze Bbl-wijziging vervolgens begin april 2023 aan uw Kamer te kunnen sturen ter voorhang. In het kader van de internetconsultatie is door Sira Consulting in beeld gebracht dat er naar verwachting nog 20.000 tot 40.000 huurwoningen zijn met loden leidingen.

Vraag 62

Kunt u garanderen dat de gemaakte afspraken met Aedes met betrekking tot het extra investeren van € 100 mln. per jaar in de komende vijf jaar (in zeer grote mate) zal leiden tot een einde aan de vocht- en schimmelproblematiek, achterstallig onderhoud, (brand)onveiligheid en loden leidingen? Kunt u uw antwoord nader toelichten?

Antwoord 62

Ik kan niet garanderen dat er een einde komt aan alle problemen, wel dat er een grote inzet gepleegd wordt en dat dit zowel mijn aandacht als die van de corporaties heeft.

Vraag 63

Waarom bent u bij uw verwijzing naar de Huurcommissie als het om de vocht- en schimmelproblematiek gaat niet bang voor een *run* op de Huurcommissie, maar bij het instellen van enkel glas en/of slechte energielabels als wettelijk gebrek bent u wel bang voor een *run* op de Huurcommissie?

Antwoord 63

Ernstige vochtproblemen en ernstige schimmel zijn gebreken waarvoor de huurder zich op grond van de bestaande regelgeving kan wenden tot de Huurcommissie. De organisatie van de Huurcommissie is er dan ook op ingericht, dat huurders van deze mogelijkheid gebruik maken. Slechte energielabels of enkel glas zijn op grond van de bestaande regelgeving geen gebrek. De Huurcommissie is er hierdoor niet op ingericht dat huurders zich hiervoor tot de Huurcommissie kunnen wenden. De mogelijkheid dat huurders zich hiervoor wel

tot de Huurcommissie kunnen wenden vergt dan ook in elk geval een toets op de uitvoeringsgevolgen daarvan voor de Huurcommissie.

Kenmerk
2022-0000676610

Vraag 64

Kunt u iedere vraag afzonderlijk beantwoord en gelieve niet te clusteren?

Antwoord 64

Ik heb de vragen zoveel mogelijk afzonderlijk beantwoord. Ik bewonder de gedrevenheid en betrokkenheid van u en uw fractie. En toch, wellicht mag ik u dan vragen zich in het vervolg te bezinnen alvorens 64 vragen te stellen, en daarbij de befaamde uitspraak 'in der Beschränkung zeigt sich erst der Meister' van Johann Wolfgang von Goethe ter harte te nemen. Iedere set schriftelijke vragen van uw hand die ik in het afgelopen jaar heb mogen beantwoorden bevat namelijk vele tientallen vragen. We kunnen onze ambtelijke capaciteit maar een keer inzetten en ik zou die capaciteit graag eerlijk willen verdelen over de verschillende onderwerpen die om onze aandacht vragen.

- 1) AD, 28 september 2022, Missende rookmelders en enige vluchtroutes vol spullen: veiligheid ver te zoeken in oude portiekflats, <https://www.ad.nl/wonen/missende-rookmelders-en-enige-vluchtroutes-vol-spullen-veiligheid-ver-te-zoeken-in-oude-portiekflats~a78670cb4/>.