

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

1507

Vragen van het lid **Beckerman** (SP) aan de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties over *het bericht dat buitenlandse beleggers een flat in Den Bosch laten verslonzen* (ingezonden 23 februari 2024).

Antwoord van Minister **De Jonge** (Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties) (ontvangen 15 april 2024). Zie ook Aanhangsel Handelingen, vergaderjaar 2023–2024, nr. 1265.

Vraag 1

Bent u bekend met het artikel «Buitenlandse beleggers laten flat in Den Bosch verslonzen. «Wij hebben het koud door slecht onderhoud»»?¹

Antwoord 1

Ja.

Vraag 2

Wat vindt u van het feit dat bij de meerdere overnames van de Bomenlandflat er vanuit de investeerders weinig tot geen onderhoud heeft plaatsgevonden?

Antwoord 2

Wanneer sprake is van een gebrek aan een woonruimte, moet een verhuurder dit verhelpen. Dat er de afgelopen jaren weinig tot geen onderhoud heeft plaatsgevonden aan de Bomenlandflat, als gevolg waarvan huurders in hun woongenot worden gestoord, vind ik uiteraard een zeer slechte zaak. Daarom ben ik voornemens om met het wetsvoorstel betaalbare huur de mogelijkheden voor huurders om – in geval van gebreken – bij de Huurcommissie een huurverlaging te vragen, uit te breiden naar het middenhuursegment.

Vraag 3

Wat vindt u van de zorgen en problemen van de bewoners van de Bomenlandflat over het onderhoud van hun thuis?

¹ Trouw, 21 februari 2024 (<https://www.trouw.nl/duurzaamheid-economie/buitenlandse-beleggers-laten-flat-in-den-bosch-verslonzen-wij-hebben-het-koud-door-slecht-onderhoud-b7935062/>).

Antwoord 3

Ik deel deze zorgen uiteraard. Met de Wet goed verhuurderschap heb ik ervoor gezorgd dat huurders beter worden beschermd tegen achterstallig onderhoud en gebreken aan hun huurwoning. Gemeenten kunnen als gevolg van deze wet het hebben en het uitvoeren van een onderhoudsplan als voorwaarde stellen voor het al dan niet verlenen van een verhuurvergunning en kunnen hier ook op handhaven. Zoals ik in mijn beantwoording van vraag 2 reeds heb aangegeven, ben ik met het wetsvoorstel betaalbare huur daarnaast ook voornemens om de mogelijkheden voor huurders om een procedure te starten bij de Huurcommissie over onderhoud en/of gebreken uit te breiden door ook huurders van woonruimte in het middenhuursegment toegang te geven tot de laagdrempelige geschilbeslechting van de Huurcommissie. Verder geldt dat gemeenten vanuit hun verantwoordelijkheid voor de gebouwde omgeving ook kunnen handhaven wanneer relevante bouwregelgeving en -voorschriften niet worden nageleefd.

Vraag 4

Bent u bereid Heimstaden aan te spreken op hun verantwoordelijkheid als verhuurder?

Antwoord 4

In de eerste plaats is dit aan de gemeente. In mijn gesprekken met de markt, die ik in mijn brief van 16 februari 2024 heb aangekondigd, zal ik hier uiteraard ook aandacht voor blijven vragen.

Vraag 5

Wat vindt u ervan dat de huidige eigenaar Heimstaden mogelijk van plan is om deze sociale huurwoningen te gaan verkopen?

Antwoord 5

Heimstaden heeft aangegeven woningen individueel te gaan verkopen nadat een huurder opzegt. In dat geval krijgen starters of eigenaar-bewoners de kans om de woning te kopen. Een bepaalde mate van uitponding zie ik als een correctie op de grote toename van het aantal beleggers de afgelopen jaren. Ik zie het verkopen van huurwoningen dan ook niet per se als een ongewenste ontwikkeling, daar dit kansen biedt voor starters en eigenaar-bewoners die er afgelopen jaren niet tussen kwamen. Overigens merk ik op dat het rijk hierin geen rol heeft.

Vraag 6

Bent u bereid te zoeken naar mogelijkheden om deze woningen weer onderdeel te laten zijn van een corporatie of coöperatie?

Antwoord 6

In principe kunnen corporaties uit de regio woningen van investeerders kopen als zij van mening zijn dat deze woningen noodzakelijk zijn voor de lokale volkshuisvesting. Zij zullen zich daarbij onder meer laten leiden door het type woning dat wordt aangeboden in relatie tot de woningbehoeften van de doelgroep. Ook de prijs is van belang. Ik merk daarbij wel op dat aankoop van woningen ten laste gaat van hun investeringscapaciteit. Het vereist dus een zorgvuldige afweging, die op lokaal niveau gemaakt moet worden. Het rijk heeft hierin geen rol.

Vraag 7

Deelt u de mening dat de verkoop van sociale huurwoningen aan sprinkhaan-investeerders een slechte invloed heeft op de staat van de volkshuisvesting?

Antwoord 7

Het is onverstandig om alle verkopen van woningen door woningcorporaties aan commerciële partijen over een kam te scheren. Verkoop van sociale huurwoningen kan onderdeel zijn van een gezonde bedrijfsvoering en portefeuillestrategie van corporaties. Ook complex-gewijze verkoop aan investeerders kan hierbij een optie zijn.

Vraag 8

Wat gaat u doen om huurders zoals die van de Bomenlandflat beter te beschermen tegen de verkoop en verslonzing van hun huizen door investeerders?

Antwoord 8

Verhuurders moeten zich vanzelfsprekend houden aan de geldende wet- en regelgeving. Gemeenten zijn bevoegd om vanuit hun verantwoordelijkheid voor de gebouwde omgeving handhavend op te treden wanneer relevante bouwregelgeving en -voorschriften niet worden nageleefd.

Daarnaast kunnen huurders wanneer sprake is van gebreken terecht bij de Huurcommissie om een huurverlaging te vragen. Met het wetsvoorstel betaalbare huur, breid ik de groep huurders die gebruik kan maken van de geschilbeslechting van de Huurcommissie uit naar het middenhuursegment.