

Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

> Retouradres Postbus 200111 2500 EA Den Haag

De Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal
Postbus 20018
2500 EA DEN HAAG

www.rijksoverheid.nl
www.facebook.com/minbzk
www.twitter.com/minbzk

Kenmerk
2015-0000388709

Uw kenmerk

Datum 9 juli 2015
Betreft Vragen over uit de hand gelopen renovaties in Soest van
woningcorporatie Portaal

Hierbij bied ik u aan de antwoorden op schriftelijke vragen van het lid Monasch (PvdA) over de renovatiewerkzaamheden van flats in Soest van woningcorporatie Portaal (ingezonden 15 juni 2015).

De minister voor Wonen en Rijksdienst,

drs. S.A. Blok

2015Z11225

Vragen van het lid Monasch (PvdA) aan de minister voor Wonen en Rijksdienst over de renovatiewerkzaamheden van flats in Soest van woningcorporatie Portaal (ingezonden 15 juni 2015)

Datum

9 juli 2015

Kenmerk

2015-0000388709

Vraag 1

Bent u op de hoogte van het bericht dat de renovatie van flats van de woningcorporatie Portaal in een aantal wijken (de Eng en Smitsveen) in Soest uit de hand is gelopen en dat de 'onvrede bij de bewoners tot het kookpunt is gestegen'? 1)

Antwoord 1

Ja, naar aanleiding van dit bericht en de vragen die zijn gesteld heb ik informatie ingewonnen bij de betrokken huurdersorganisatie, de corporatie en de gemeente Soest.

Vraag 2

Heeft u kennisgenomen van de petitie met de lijst van klachten die door de bewoners is opgesteld en aan woningcorporatie Portaal is overhandigd? 2)

Antwoord 2

Ja.

Vraag 3

Is het u bekend dat de bewoners was toegezegd dat de renovatie slechts twee weken zou duren en dat dit in veel gevallen reeds zes weken duurt?

Antwoord 3

Er is sprake van twee renovatieprojecten, te weten die in de wijken De Eng en Smitsveen. Ik heb van woningcorporatie Portaal en de huurdersorganisatie begrepen dat er aan de bewoners was toegezegd dat renovatie van keuken, toilet en badkamer maximaal twee weken in beslag zou nemen. In beide gevallen is deze termijn niet gehaald. Voor het project in de wijk Smitsveen heeft de corporatie mij meegedeeld dat zij sinds afgelopen maart de planning wel haalt, maar voor het project De Eng is dit nog niet het geval.

Vraag 4

Wat vindt u van het feit dat bewoners, zelfs die met kleine kinderen en pasgeborenen wekenlang verplicht waren in het stof, kaalgeslagen vloeren, lawaai en in hun met plastic afgedekte huisraad moesten verblijven? 3)

Antwoord 4

Een renovatie zal altijd in meer of mindere mate gedurende een bepaalde periode impact hebben op het directe woongenot van bewoners. Het is daarom van belang dat er vooraf goede afspraken worden gemaakt tussen de verhuurder en de huurder en de uitvoering van de renovatie ordentelijk verloopt. Met corporatie

Portaal ben ik van mening dat de renovatie in dit geval op een aantal punten niet goed is gelopen. De overlast voor de bewoners is groter dan vooraf verwacht en gecommuniceerd. Inmiddels heeft Portaal extra capaciteit ingezet voor het versterken van het al bij hen bestaande klachtenpunt. Alhoewel de corporatie heeft gezorgd voor zogenaamde rustwoningen en tijdelijke woonruimte in een bungalowpark, heeft de corporatie erkend dat een aantal bewoners te veel hinder heeft ondervonden van de renovatie. De corporatie heeft om deze reden besloten om de renovatie in De Eng te temporiseren. Dit heeft tot gevolg dat er meer tijdelijke woonruimte beschikbaar is voor de bewoners die hier behoefte aan hebben.

Ook de gemeente Soest is van mening dat de overlast voor de bewoners bij de renovatiewerkzaamheden zoveel mogelijk beperkt dient te worden. De gemeente heeft daarom het aantal controles ter plekke verhoogd. Daar waar de bewoners geen gehoor vinden bij Portaal en de aannemers kunnen zij zich melden bij de gemeente. De gemeente zal dan bezien met welke betrokken instanties klachten kunnen worden opgelost.

Datum

9 juli 2015

Kenmerk

2015-0000388709

Vraag 5

Is het in overeenstemming met de regels rond renovatie dat bewoners zes weken in een woning zitten zonder douche, keuken of toilet?

Antwoord 5

Een corporatie die tot renovatie van haar woningen wenst over te gaan maakt doorgaans een renovatievoorstel, waarin ook aandacht is voor de periode dat de renovatie duurt en de voorzieningen tijdens de renovatie. Wettelijk dient minimaal 70% van de huurders in te stemmen met een renovatie alvorens de corporatie tot uitvoering hiervan kan overgaan.

In de wijken De Eng en Smitsveen is vooraf overleg gevoerd met de bewoners over de renovatie en de beschikbare voorzieningen om de overlast te beperken. De bewoners hebben conform hiervoor genoemde 70 % regel in de zomer van 2014 ingestemd met de renovatie waarbij zij ervan uitgingen dat er sprake zou zijn van voldoende tijdelijke voorzieningen tijdens de renovatie. Nu de renovatie in de wijk De Eng niet is uitgevoerd conform het renovatievoorstel, heeft de corporatie besloten om bewoners een financiële compensatie te bieden voor elke dag dat er langer in de woning wordt gewerkt dan was afgesproken. Ook wordt gesproken over een extra financiële compensatie voor huurders die veel overlast van de renovatie hebben ondervonden.

Vraag 6

Waarom heeft de woningcorporatie geen fatsoenlijke wisselwoningen aangeboden aan bewoners? Heeft de woningcorporatie bewust een te korte termijn voorgespiegeld om kosten en compensatie richting bewoners te voorkomen? Heeft men voor een dubbeltje op de eerste rang willen zitten? Zijn hier meer voorbeelden van in het land bij u bekend?

Antwoord 6

Ik heb van de corporatie begrepen dat er in beide projecten sprake is geweest van zowel rustwoningen- (alleen voor overdag) als wisselwoningen (tijdelijk verblijf tijdens de renovatie). De corporatie heeft bij het beschikbaar stellen van deze woningen gekeken naar ervaringen bij andere projecten. De daadwerkelijke vraag naar de rust- en wisselwoningen was in het project De Eng groter dan vooraf voorzien, daarom heeft de corporatie besloten om meer van deze woningen beschikbaar te stellen en de renovatie te temporiseren. Dit laatste leidt ook tot meer tijdelijke voorzieningen voor de bewoners. Het is aan de corporatie om een dergelijke beslissing te nemen en eventueel nog bij te stellen als dit nodig is. Het bieden van tijdelijke voorzieningen, tijdelijke woningen en eventueel compensatie is gebruikelijk bij renovaties evenals het opstellen van een renovatievoorstel. Ik heb geen signalen dat corporaties hier in het algemeen onbehoorlijk mee omgaan.

Datum

9 juli 2015

Kenmerk

2015-0000388709

Vraag 7

Is het normaal dat er slechts een douchecabine buiten op een parkeerplaats voor twee grote blokken appartementen voor een zo lange periode dienst moeten doen voor bewoners die daardoor weken over straat moesten om zich te kunnen wassen?

Antwoord 7

Zoals in antwoord 3 is aangegeven heeft de renovatie langer geduurd dan conform het renovatievoorstel vooraf met de bewoners was besproken. De gemeente Soest heeft aangegeven dat zij vergunningen heeft verleend voor ondermeer het plaatsen van de douchecabines, bouwketen en containers op de openbare weg. Voor de gemeente is het van belang dat de overlast voor zowel de bewoners als voor het openbaar gebied, onder meer gelet op de veiligheid voor de omgeving, beperkt blijft. De gemeente ziet hierop toe. De gemeente heeft zich bereid verklaard om in dit geval te bezien of deze voorzieningen, voor zover van belang, elders geplaatst kunnen worden, waardoor de overlast voor de bewoners verkleind kan worden.

Vraag 8

Kunt u aangeven of het bericht van de woningcorporatie juist is, dat de asbest die voor het oog zichtbaar is, 'veilig' is? (zie foto 'Asbest Soest')

Antwoord 8

Volgens informatie van de woningcorporatie wordt het asbest dat in het zicht is in beide projecten volgens wettelijke procedures verwijderd. De gemeente heeft hiertoe sloopmeldingen van de corporatie ontvangen voor het saneren van asbest in de twee projecten. Inmiddels heeft de gemeente een groot aantal zogenaamde vrijgaverapporten ontvangen van de Deskundig Toezichthouder Asbestsloop. Daarnaast heeft driemaal een controle plaatsgevonden door de Inspectie SZW, waarbij geen opmerkingen zijn gemaakt. Alhoewel uit het voorgaande niet blijkt van enige onregelmatigheid heeft de gemeente naar aanleiding van de signalen die zij ontving besloten om de nog uit te voeren asbestsaneringen nauwlettend te volgen. Bewoners kunnen met hun klachten over asbestsanering bij de gemeente terecht. Zij is hiervoor de bevoegde

instantie.

Vraag 9

Bent u op de hoogte dat op tal van punten de veiligheid in het geding is, zoals open gaten in de gangen van de buiten portiek, het pas laat dichtten van gaten in de balkons en afbrokkelend beton (zie foto's veiligheid Soest)?

Datum

9 juli 2015

Kenmerk

2015-0000388709

Antwoord 9

Volgens de informatie die ik van de gemeente Soest ontving zijn tijdens de bouw- en renovatiewerkzaamheden regelmatig bouwtechnische controles uitgevoerd bij beide projecten. De bouwinspecteur van de gemeente heeft hierbij onder andere gekeken naar de wapening voor de stort van de nieuwe betonvloeren en hierbij geen onregelmatigheden geconstateerd. De gemeente heeft op 24 en 25 juni jl. bij beide projecten uitvoerige integrale controles uitgevoerd en hierbij enkele gebreken geconstateerd. De urgente gebreken zijn inmiddels verholpen. Ook heeft de gemeente bij de corporatie aanvullende stukken opgevraagd, zoals een geactualiseerd veiligheidsplan voor beide renovatieprojecten. De gemeente is van mening is dat de veiligheid van de bewoners voorop staat, de bouw voor beide projecten is daarom op 25 juni jl. stilgelegd. Inmiddels heeft de corporatie aan de aanvullende eisen voldaan en is de bouwstop opgeheven.

Vraag 10

Is het u bekend dat bouwers bewoners onder druk hebben gezet om te tekenen voor oplevering terwijl de woning niet gereed was? 3)

Antwoord 10

Navraag bij de corporatie leerde dat, met uitzondering van een klacht van een huurder tijdens een bewonersavond op 10 juni jl., de corporatie tot op heden geen andere klachten van bewoners heeft ontvangen over het gedwongen tekenen van het opleverformulier. De corporatie heeft inmiddels met de bouwer afgesproken dat het opleverformulier alleen door de corporatie en de bouwer worden ondertekend en niet door de huurder.

Vraag 11

Is het u bekend dat bewoners formulieren hebben waarop handtekeningen naar hun zeggen zijn vervalst door bouwers, omdat bewoners niet thuis waren, danwel weigerden te ondertekenen voor oplevering?

Antwoord 11

De corporatie heeft het originele formulier dat de huurder tijdens de bewonersavond heeft laten zien, nog niet kunnen onderzoeken, omdat de huurder het formulier nog niet aan de corporatie ter beschikking heeft gesteld.

Vraag 12

Op de informatieavond voor bewoners verklaarde de projectleider van woningcorporatie Portaal dat de renovatie uit de hand was gelopen en geen oplossing had voor de problemen; een van de aannemers verklaarde de

problemen te hebben onderschat; bent u bereid op zo kort mogelijke termijn de bouwers (o.a. BAM Woningbouw) en woningcorporatie Portaal op het matje te roepen?

Datum

9 juli 2015

Kenmerk

2015-0000388709

Antwoord 12

De gemeente heeft aangegeven dat zij naar aanleiding van de klachten bestuurlijk contact heeft gehad met de corporatie, omdat zij zich betrokken voelt bij het welzijn van haar bewoners en er alles aan wil doen de veiligheid te vergroten. Van de zijde van de corporatie heb ik vernomen dat beide projecten uitgebreid met de aannemer zijn geëvalueerd. De corporatie is in gesprek met bewoners die nog klachten hebben na renovatie. Daarnaast is de corporatie in overleg met de huurdersorganisatie over een financiële compensatie voor huurders die veel overlast hebben ondervonden.

De huurdersorganisatie heeft binnenkort ook contact met de wethouder om de veiligheid bij de renovatie nog eens onder de aandacht van de gemeente te brengen. De gemeente heeft uit veiligheidsoverwegingen recent de nodige maatregelen getroffen en zal ook de komende tijd de renovatie nauwlettend volgen (zie ook antwoord 9).

Ik constateer dat de corporatie en de bouwonderneming doordrongen zijn van de ernst van de situatie en maatregelen treffen. Tevens constateer ik dat de gemeente Soest bijzondere aandacht heeft voor de voortgang van de werkzaamheden in relatie tot de veiligheid en zich inspant om binnen haar bevoegdheden de klachten van de bewoners te adresseren. Er is geen sprake van een rijksrol in deze.

Vraag 13

Bent u voornemens de Inspectie Leefomgeving en Transport danwel de bouwinspectie deze lijst met klachten op zo kort mogelijke termijn te laten inspecteren?

Antwoord 13

Er is in deze geen sprake van een rol voor de toezichthouder op corporaties. De bouwinspectie valt onder de gemeente en staat onder toezicht van de provincie. Ik heb hier geen rol.

Vraag 14

Kunt u de Kamer hierover, gelet op de aanhoudende problemen en het onvermogen van woningcorporatie Portaal en de bouwers, binnen een week te rapporteren en aangeven welke acties er van uw zijde zijn ondernomen?

Antwoord g 14

Naar aanleiding van uw vragen heb ik contact opgenomen met de corporatie, huurdersorganisatie en de gemeente Soest om kennis te nemen van de situatie en de maatregelen die betrokken partijen in gang hebben gezet. Ik hecht eraan u een zo volledig mogelijk beeld te geven. Om deze reden heeft de beantwoording langer dan een week geduurd.

- 1) <http://www.ad.nl/ad/nl/31848/Amersfoort/article/detail/4069588/2015/06/10/Onvrede-over-renovatie-Soest-bereikt-kookpunt.dhtml>
- 2) bijlage onderhands meegezonden aan het departement
- 3) Foto's meegezonden aan het departement

Datum

9 juli 2015

Kenmerk

2015-0000388709