



Den Haag

Datum

8 september 2020

Onderwerp

Antwoord van het college op de vragen van het raadslid de heer De Blok,
luidend: 'Pak complex [REDACTED] aan'

**BEANTWOORDING SCHRIFTELIJKE
VRAGEN****Ons kenmerk**

SV/101470
RIS305523

Het raadslid de heer De Blok heeft op 10 juni 2020 een brief met daarin acht vragen aan de voorzitter van de gemeenteraad gericht.

Overeenkomstig artikel 30 van het reglement van orde voor vergaderingen en andere werkzaamheden van de raad, beantwoordt het college deze vragen als volgt.

Hart voor Den Haag/Groep de Mos heeft de toelichting huuraanpassing april 2020 onder ogen gekregen van de corporatie Haag Wonen. Het valt op dat Haag Wonen haar huurders wijst op het maken van bezwaar tegen het voorstel tot huurverhoging op grond van achterstallig onderhoud. "Heeft uw woning achterstallig onderhoud?" staat vet gedrukt boven de één na laatste alinea. Klaarblijkelijk wordt een deel van de woningvoorraad van Haag Wonen niet voldoende onderhouden. Hart voor Den Haag vindt het belangrijk dat alle woningen in Den Haag goed worden onderhouden. Woningen kennen een kwaliteitsondergrens waarbij achterstallig onderhoud niet kan worden getolereerd.

1. *Is het college bekend met de aard en omvang van het achterstallig onderhoud bij Haag Wonen?*

Haag Wonen hanteert een basiskwaliteit voor haar woningen. Daarbij mag geen sprake zijn van achterstallig onderhoud. Voldoende onderhoud is ook wettelijk vastgelegd. Toch kan het incidenteel voorkomen dat een woning te maken heeft met een onderhoudsgebrek dat om reparatie vraagt of het onderhoud kan door een huurder als zodanig ervaren worden.

Van de €136 miljoen aan huuropbrengsten werd volgens het jaarverslag 2018 van Haag Wonen €47 miljoen uitgegeven aan onderhoudslasten. Dit betreft ongeveer één derde van de inkomsten. Corporaties moeten jaarlijks een afweging maken tussen investeringen in onderhoud en nieuwbouw en de betaalbaarheid. De minister levert jaarlijks een kengetal dat deze investeringsruimte aangeeft. Dit kengetal wordt toegedeeld naar gemeente op basis van het aanwezige woningbezit.

2. *Wat is het door de minister toegewezen kengetal voor 2018, 2019 en 2020 dat de investeringsruimte van de Haagse corporaties bepaalt?*

Op deze vraag kan het college geen antwoord geven. Er is geen kengetal dat de investeringsruimte van corporaties bepaalt.

Wij vermoeden dat in de vraag verwezen wordt naar de jaarlijkse cijfers Indicatieve Bestedingsruimte Woningcorporaties (IBW). Deze cijfers geven aan hoeveel ruimte corporaties hebben naast hun al ingediende plannen, uitgesplitst naar óf nieuwbouw, óf woningverbetering, óf huurmatiging. Woningverbetering is echter geen onderhoud. Onderhoud bestaat uit werkzaamheden om vastgoed in stand te houden, dit is geen investering. Woningverbetering is bedoeld om vastgoed te verbeteren en de levensduur van een woning te verlengen. Uit de IBW cijfers van 2019 blijkt dat Haag Wonen voor

het DAEB-bezit alle beschikbare middelen inzet voor verbetering en nieuwbouw. De IBW cijfers van 2020 zijn nog niet beschikbaar.

3. *Benut de corporatie Haag Wonen haar maximale investeringsruimte voor het onderhoud?*

Op deze vraag kan het college geen antwoord geven. Zie beantwoording vraag 2.

4. *Welke prestatieafspraken worden er gemaakt met Haag Wonen betreffende het inlopen van het achterstallig onderhoud?*

Omdat onderhoud wettelijk is vastgelegd, worden er geen prestatieafspraken gemaakt over onderhoud.

5. *Is er controle op het naleven van de gemaakte prestatieafspraken met Haag Wonen?*

Ja

Elke woning heeft een eigen energielabel dat laat zien hoe zuinig de woning is. Iedere 10 jaar moeten woningen een nieuw energielabel krijgen om deze aan te passen aan de actualiteit.

Onderzoeksbureau Innax deed eind 2019 inspectie van complex 225 van Haag Wonen.

Het complex 225 is 40 jaar geleden gebouwd en kent tocht problematiek doordat de verouderde klappramen niet goed meer afsluiten. Innax liet weten dat kierdichting, het niet goed afsluiten van de klappramen, geen onderdeel is van de berekeningsmethodiek. Het niet goed functioneren van het ventilatiesysteem, d.w.z. de constante onderdruk in de woning ook in koude perioden, wordt niet beoordeeld voor de energiezuinigheid. Kieren ontstaan door de renovatie van de bovengevels idem (1).

6. *Welke intrinsieke waarde heeft het wettelijk verplichte energielabel als gebreken die negatief van invloed zijn op de energiezuinigheid van een woning niet worden meegenomen in de berekening van het energielabel?*

De berekening van het energielabel is een landelijk vastgestelde methodiek. Het doel van het energielabel is een objectieve globale indicatie van de energie-index van een woning. Bij onderhoud en woningverbetering wordt er niet alleen gekeken naar het verbeteren van het energielabel, maar ook naar het verbeteren van wooncomfort.

7. *Heeft het college kennis kunnen nemen van de onderhoudsproblematiek op de site van complex 225? Zo nee, waarom niet?*

Ja, het college heeft kennis kunnen nemen van de website. 'Wooncomplex 225' bestaat uit 267 woningen. Uit de berichtgeving op de website is voor het college niet goed na te gaan wat de mate van de problematiek is, en hoe omvangrijk die is. Haag Wonen heeft naar aanleiding van deze vragen het initiatief genomen langs te gaan bij bewoners.

Art. 13 van de Woningwet geeft de gemeente de mogelijkheid verhuurders te verplichten voorzieningen te treffen die er voor zorgen dat de staat van een bouwwerk op een hoger niveau komt te liggen dan het niveau van de bestaande bouw.

8. *Is het college bereid zo nodig bestuurlijke maatregelen te treffen teneinde de corporatie Haag Wonen te bewegen het jaren slepende achterstallig onderhoud te verhelpen? Zo nee, waarom niet?*

Dit is nu niet aan de orde. Woningen van woningcorporaties dienen te voldoen aan de wettelijke vereisten voor woningonderhoud. Corporaties ondernemen ook adequate actie op signalen van benodigd onderhoud, wanneer zij daar zonder de inzet van bestuurlijke maatregelen op gewezen worden. Het college heeft deze casus expliciet onder de aandacht van Haag Wonen gebracht. Haag Wonen heeft contact gezocht met de bewoners om in overleg te kijken wat er gedaan kan worden. Zie verder beantwoording vraag 1 en 7.

Het college van burgemeester en wethouders,
de secretaris a.i., de burgemeester,

Ilma Merx Jan van Zanen

(1) Zie bijlage