



Aan de gemeenteraad

Op 19 februari 2025 stelden V.A. Bruin (Leefbaar Rotterdam) en M. Verhoef (Leefbaar Rotterdam) ons schriftelijke vragen over "Achterstallig onderhoud bij particuliere verhuurders, wie grijpt er in?"

Inleidend wordt gesteld:

"Op 12 februari jongstleden publiceerde RTV Rijnmond het artikel "Gebreken stapelen zich op in ooit geliefde seniorenflat: 'Wat moet ik nog in deze klotezooi?'"¹ over het Vegelinssteyn-flat in de wijk Reyeroord te IJsselmonde.

In dit artikel doen bewoners hun beklag over het achterstalligonderhoud in dit voormalige 55+ complex met sociale huurwoningen.

In het artikel is ook te lezen dat het complex inmiddels viermaal werd verkocht. In 2015 werd de flat door woningcorporatie Woonstad verkocht aan een commerciële partij, waarna de flat nog twee keer van eigenaar wisselde. Nu is de flat in handen van een club beleggers uit 't Gooi die het in 2022 voor 12,2 miljoen euro kocht.

De eigenaren beklagen zich o.a. in het artikel over de spreekwoordelijke kat in de zak die zij hebben gekocht en over het klaaggedrag van bewoners.

Gezien de staat van het complex en de vele punten m.b.t. het achterstallig onderhoud vindt Leefbaar Rotterdam het nogal aanmatigend van beheerder Sore Investments om hen weg te zetten als "zuur" en een club waar klagen als volkssport nummer één wordt beschouwd. Gezien de al maandenlange kapotte lift, de kou vanwege een regelmatig uitvallende blokverwarming, lekkages en schimmel, hebben bewoners (waarvan velen in de leeftijd van 60 tot over de 80 jaar) alle recht om hierover hun beklag te doen. Wellicht dat dit in de regio Amsterdam anders wordt ervaren, maar Rotterdammers zijn recht voor hun raap met het hart op de tong!

Hiernaast staan veel van de vrijkomende woningen leeg en vragen bewoners zich af waarom deze niet worden verhuurd in deze tijd met een grote behoefte aan betaalbare woningen".

¹ <https://www.rijnmond.nl/nieuws/1966346/gebreken-stapelen-zich-op-in-ooit-geliefde-seniorenflat-wat-moet-ik-nog-in-deze-klotezooi>



Hieronder volgen de vragen en onze beantwoording:

Vraag 1:

Hoe reflecteert het college op de manier waarop deze terecht klagende bewoners worden bejegend door de eigenaar en beheerder van het complex?

Antwoord:

Het college betreurt het dat de relatie tussen verhuurder en enkele huurders ernstig verstoord is. Een goede relatie tussen huurder en verhuurder kan bijdragen aan wederzijds begrip en het vinden van goede en structurele oplossingen.

Vraag 2:

Op welke manier kan de gemeente deze bewoners ondersteunen in hun zoektocht naar een meer actieve oplossing van de verschillende problemen in het complex?

Antwoord:

Huurders zullen in eerste instantie altijd een melding van een gebrek moeten maken bij de verhuurder en een redelijke termijn moeten stellen voor herstelwerkzaamheden. Als de verhuurder het gebrek niet herstelt, kunnen huurders gebreken die in strijd zijn met wet- en regelgeving melden via het gemeentelijk meldpunt "Achterstallig woningonderhoud melden". Afdeling Bouw- en Woningtoezicht behandelt deze meldingen en kan de eigenaar verplichten, de meldingen die na onderzoek strijdig blijken te zijn met wet- en regelgeving, op te lossen.

Vraag 3:

Is het Huurteam op de hoogte van de klachten en wat kan het huurteam betekenen voor de bewoners?

Antwoord:

Het Huurteam is op de hoogte van de klachten, maar kan de klachten niet laten verhelpen. Achterstallig woningonderhoud en gebreken aan voorzieningen kunnen wel invloed hebben op de huurprijs.

Vraag 4:

Is Bouw- en Woningtoezicht al betrokken bij deze casus? Zo ja wat is het resultaat hiervan en zo niet, bent u bereid BWT in te schakelen?

Antwoord:

Bouw- en Woningtoezicht is al betrokken bij deze casus en heeft in 2018 meldingen van achterstallig woningonderhoud ontvangen over dit woongebouw. In 2018 is het gehele woongebouw gecontroleerd op basis van de ontvangen meldingen. De geconstateerde gebreken waren lekkages van het dak en een niet functionerende mechanische ventilatie. In 2019 is het geconstateerde achterstallig woningonderhoud hersteld. Na het herstel in 2019 zijn de afgelopen jaren nog enkele meldingen ontvangen en behandeld. De verhuurder heeft na aansporing van Bouw- en Woningtoezicht ook deze meldingen afgehandeld. Niet alle ontvangen meldingen waren in strijd met wet- en regelgeving, waarvoor Bouw- en Woningtoezicht bevoegd is. Daardoor konden niet alle meldingen in behandeling worden genomen.



Vervolgens wordt gesteld:

"We lezen in het stuk dat dit voormalige corporatiebezit in 10 jaar al viermaal van eigenaar is gewisseld, dit komt over het algemeen het onderhoud niet ten goede en zijn de eigenaren over het algemeen niet erg begaan met hun huurders. Die conclusie kunnen we wel trekken uit het beklag wat de eigenaar doet over het rendement van hun investering, de staat van het onderhoud van het complex en hoe klagende huurders worden bejegend".

Vraag 5:

Heeft Woonstad in 2015 eerst de woningen aangeboden aan de toenmalige huurders of hebben zijn het gehele complex als investeringsobject in de markt gezet?

Antwoord:

Woonstad heeft het complex in 2015 te koop aangeboden als investeringsobject voor beleggers.

Vraag 6:

Welke afspraken zijn gebruikelijk bij een dergelijke verkoop van een corporatie aan een particulier qua bestaande (sociale) huren, onderhoud, (door)verkoop enz.?

Antwoord:

Als een woningcorporatie sociale huurwoningen wil verkopen aan beleggers of verhuurders, moet ze daarvoor toestemming vragen aan de Autoriteit Woningcorporaties (onderdeel van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties). Hiervoor is ook een zienswijze van de gemeente nodig. Er wordt onder andere gekeken naar wie de koper is, de bouwkundige staat van de woningen en het woonbeleid van de gemeente.

Bij een dergelijke verkoop worden tegenwoordig, op basis van wetgeving, een aantal zaken vastgelegd tussen woningcorporatie en particuliere koper/belegger om ervoor te zorgen dat:

- De nieuwe eigenaar voldoende waarborg biedt voor continuering van goed verhuurderschap.
- Zittende huurders hun rechten behouden.
- De woningen na overdracht voor een bepaalde duur voor verhuur bestemd blijven.
- Bij uiteindelijke individuele verkoop de woningen als eerste worden aangeboden aan zittende huurders.

Vraag 7:

Welke afspraken zijn er gemaakt tussen Woonstad en de investeerder die het in 2015 kocht?

Antwoord:

Op basis van de staat van onderhoud en volkshuisvestelijke overwegingen is in 2015 het volgende geconstateerd en afgesproken. Er is geconstateerd dat de staat van het gebouw redelijk tot goed was.

Er is via een kettingbeding vastgelegd dat de woningen alleen mogen worden verhuurd of verkocht aan bewoners van 55+. Ten aanzien van het onderhoud zijn er in de akten geen bedingen of bepalingen opgenomen.

Vraag 8:

Zijn die initiele afspraken ook bindend voor de navolgende eigenaren en hoe lang?

Antwoord:



Ja, de afspraak dat de woningen alleen mogen worden verhuurd of verkocht aan bewoners van 55+ is bindend voor onbepaalde tijd. Onlangs is deze bepaling verruimd en zijn deze hernieuwde bepalingen vastgelegd in een wijzigingsakte. Ook deze hernieuwde bepaling ligt vast voor onbepaalde tijd.

Tenslotte wordt gesteld:

Tenslotte lezen we ook in het artikel dat er appartementen een tijdje hebben leeggestaan in afwachting van toestemming van de gemeente om te mogen verkopen aan jongeren. Volgens mede-eigenaar beheerder Sore een bewuste keuze "We willen de flat verjongen. Op die manier ontstaat een mix tussen jong en oud." Daarnaast zorgt de verkoop dat er geld vrijkomt voor onderhoud.

Vraag 9:

Is er een aanvraag geweest bij de gemeente met het verzoek om toestemming om (een gedeelte van) de woningen te verkopen?

Antwoord:

Bij de verkoop van woningen is geen toestemming vereist. Wel is in de akte via een kettingbeding vastgelegd dat de woningen alleen mogen worden verhuurd of verkocht aan bewoners van 55+. De nieuwe eigenaar heeft een ontheffing aangevraagd voor deze gebruiksbepaling. In de uitgifte akte is een kwalitatieve verplichting opgelegd dat het gebouw niet anders gebruikt mag worden dan als woongebouw voor ouderen. Inmiddels is deze kwalitatieve verplichting gewijzigd en is er reeds een wijzigingsakte gepasseerd waarin is opgenomen dat er voor 50 % ook verkocht mag gaan worden aan jongeren.

Vraag 10:

Is deze toestemming van de gemeente benodigd? Zo ja waarom (heeft dit bijvoorbeeld te maken met het feit dat het complex nog als 55+ aangemerkt staat)?

Antwoord:

Zie beantwoording op vraag 9.

Vraag 11:

In hoeverre kan een verkoper "afdwingen" dat een woning alleen aan jongeren wordt verkocht? Er zijn ook veel ouderen op zoek naar een woning, betreft deze afkadering dan geen vorm van leeftijdsdiscriminatie?

Antwoord:

Voor 50% is de doelgroep restrictie opgeheven (55+ bepaling). Dat betekent dat 50% van de woningen beschikbaar is voor alle leeftijdsgroepen, zowel jong als oud, om te huren of te kopen.

Dit is vastgelegd en geborgd in een gewijzigde akte waarin deze aanpassing van de kwalitatieve verplichting is vastgelegd met een boete component, als de eigenaar hier zich onverhoopt niet aan zou houden.

Vraag 12:

Algemene faciliteiten zoals de blokverwarming en de lift worden dus kennelijk pas gerepareerd na de verkoop van de appartementen, vindt u dat – net als Leefbaar Rotterdam – geen aparte manier van "zaken" doen?



Antwoord:

In Rotterdam moet je gezond, veilig en plezierig kunnen wonen. Werkende algemene faciliteiten zoals blokverwarming en lift zijn daarvan onderdeel. Als deze faciliteiten niet naar behoren werken, kunnen bewoners deze klachten bij de eigenaar melden.

Burgemeester en wethouders van Rotterdam,

De secretaris,

G.J.D. Wigmans

De burgemeester,

C.J. Schouten