

Artikel 40 vragen Onderhoud sociale corporatiewoningen

Inleiding

In een situatie waar er een tekort aan sociale huurwoningen is om aan de vraag te doen en de wachtlijst nog steeds verder groeit en de wachttijd steeds verder oploopt is het ook van essentieel belang om de bestaande woningen leefbaar te houden.

De afgelopen tijd zijn wij door bewoners benaderd met een noodkreet over de slechte staat van onderhoud van hun sociale huurwoning. De meldingen variëren van verrotte kozijnen met bijbehorende lekkages, schimmelvorming tot een lekkende badkamer en doorgezakte vloer. Het mag duidelijk zijn dat lekkages, vocht en tocht gevolgen hebben voor het energieverbruik en de daaruit voortvloeiende (energie) kosten. Verder kennen deze woningen ook diverse andere gebreken zoals een zolder die niet toegankelijk is voor bewoners terwijl daar wel lichtpunten zijn die van buiten de zolderruimte aan en uit gezet kunnen worden, een luchtinstallaties die niet goed functioneren en stroompunten die niet gebruikt kunnen worden door lekkages. Kortom, situaties die naast gebrekkig onderhoud ook een hoog veiligheidsrisico met zich mee brengen.

Dit brengt ons toe tot om vragen te stellen over de rol van corporaties en gemeente m.b.t. onderhoud van woningen in onze stad.

1. Is het college op de hoogte van de slechte c.q. gebrekkige staat van onderhoud van een deel van de sociale corporatie huurwoningen in onze stad? Zo nee, hoe verklaart u dit in het kader van uw rol vanuit de wet goed verhuurderschap?
2. Is het college bereid om o.b.v. dit goed verhuurderschap een onderzoek uit te voeren naar de staat van onderhoud van woningen en eventuele gebreken bij de sociale woningvoorraad van corporaties n.a.v. achterstallig onderhoud? Zo nee, waarom niet?
3. Kan het college een overzicht aanleveren waaruit blijkt in welke wijken de achterstanden m.b.t. onderhoud het grootst zijn? Zo nee, waarom niet?
4. Bent u voornemens om in de prestatieafspraken met de woningcorporaties ook afspraken te maken over de staat van onderhoud van de sociale huurwoningen? Zo niet, waarom niet?
5. Welke concrete maatregelen gaat en kan het college anders inzetten om invulling te geven aan het goed verhuurderschap en woningen aan minimale eigen te laten voldoen?

De gemeente Dordrecht heeft een [Meldpunt Ongewenst Verhuurgedrag - Dordrecht](#). De gemeente heeft een contract met een externe partij, Contour de Twern, die klachten in behandeling neemt m.b.t. particuliere verhuurders. Echter, klachten van huurders van corporaties zijn hiervan tot op heden van uitgesloten. Wij begrijpen dat er met regelmaat huurders zijn met klachten over hun corporatie woning wel contact opnemen met Contour

de Twern maar nu niet geholpen kunnen worden. Huurders zijn nu dan ook afhankelijk van langdurige (ontmoediging) processen bij bv de huurcommissie.

6. Bent u het met ons eens dat het Meldpunt Ongewenst Verhuurbedrag voor Dordtse huurders ook betrekking zou moeten hebben op de corporaties? Zo niet, waarom, niet?
7. Is het college bekend met de situatie dat klachten via email richting corporaties veelal niet adequaat worden opgepakt? Zo nee, waarom niet? In een aantal gevallen die bij ons nu bekend zijn geven bewoners aan dan maar niet meer hun klachten kenbaar te maken. Wat is over hier u mening?
8. Zo wel, wat gaat uw college doen om het Meldpunt Ongewenst Verhuurbedrag ook van toepassing te verklaren op corporaties en de bekendheid hiervan onder Dordtse huurders te vergroten? Zo nee, waarom niet?

In een aantal gevallen zijn en worden huurders door achterstallig of slecht onderhoud geconfronteerd met enorme energiekosten. In een behoorlijk aantal gevallen leiden deze zelfs tot (forse) schulden bij energiebedrijven. De overheid c.q. gemeente dragen dan eventueel bij in de zgn. energiearmoede.

9. Kan het college aangeven of onderzoeken in welke gevallen inwoners aanspraak maken op o.a. schuldhelpverlening mede veroorzaakt door hoge energiekosten een corporatiewoning huren waar sprake is van slecht of achterstallig onderhoud? Zo nee, waarom niet?
10. Wat is de mening van het college over deze situaties waar bewoners de dupe zijn van dit beleid en de negatieve consequenties waar uiteindelijk de gemeente de nadelige gevolgen grotendeels draagt? Is het college het met ons eens dat er moet worden gekeken naar een financieel oplossing voor huurders die hierdoor in de problemen zijn gekomen mede door de veroorzakers; de woningcorporaties? Zo nee, waarom niet?
11. Is het college bereid om tot afspraken te komen met de corporaties om de huur van deze woningen te verlagen o.b.v. de door het ministerie bepaalde uitgangspunten voor energieprestatie? Zo nee, waarom niet?

Marco Stam

Margret Stolk