

> Retouradres Postbus 20011 2500 EA Den Haag

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

**Ministerie van  
Binnenlandse Zaken en  
Koninkrijksrelaties**

Turfmarkt 147  
Den Haag  
Postbus 20011  
2500 EA Den Haag

**Kenmerk**  
2018-0000175326

**Uw kenmerk**  
2018Z04431 e.v.

Datum 12 april 2018  
Betreft Vragen van het lid Beckerman (SP) over schimmelhuizen in  
diverse gemeenten

Hierbij bied ik u de antwoorden aan op de schriftelijke vragen die zijn gesteld door het lid Beckerman (SP) over schimmel- en vochtproblematiek in corporatiewoningen. Deze vragen hebben het kenmerk 2018Z04431 t/m 2018Z04435 en 2018Z04439 t/m 2018Z04471.

Als minister draag ik verantwoordelijkheid voor het functioneren van het stelsel zoals dit in de Woningwet en in de huurprijsregelgeving is vastgelegd. In dit stelsel zijn diverse waarborgen en wettelijke instrumenten opgenomen voor huurders dan wel huurdersorganisaties om de beschreven problematiek te kunnen aanpakken. Als minister treed ik niet in individuele casuïstiek, zoals ook in antwoorden op eerdere Kamervragen is aangegeven<sup>1</sup>. In deze brief zal ik de vragen derhalve niet op het niveau van de individuele corporaties beantwoorden, maar schets ik de algemene aanpak voor de schimmelproblematiek.

### **Mogelijkheden voor huurders om verhuurder aan te spreken op gebreken**

Schimmel in woonhuizen is een aantasting van het woongenot van de bewoners en kan in sommige gevallen leiden tot gezondheidsklachten, hetgeen zeer ongewenst is. Schimmel hangt nauw samen met vochtproblemen. De oorzaak van de vochtproblemen kan zijn gelegen in bouwtechnische gebreken, zoals lekkages, en in het bewonersgedrag, zoals onvoldoende ventileren.

Het is de verantwoordelijkheid van de eigenaar van de woning om de technische gebreken die leiden tot vochtproblemen te herstellen. Betreft het een huurwoning, dan is het zaak dat de huurder de verhuurder spoedig informeert zodat deze maatregelen kan nemen. Wanneer de verhuurder een klachtencommissie heeft, zoals bij woningcorporaties het geval is, kan de huurder zich daar melden met een klacht als de verhuurder de problemen naar zijn mening niet voortvarend genoeg aanpakt. Op de tweede plaats kan de huurder een procedure starten bij de huurcommissie. De huurcommissie kan besluiten tot een huurprijsverlaging, waarbij de mate van verlaging afhankelijk is van de ernst van het gebrek. De verhuurder ervaart daardoor een financiële prikkel om in actie te komen.

---

<sup>1</sup> Vergaderjaar 2015-2016, nr. 2795, , vergaderjaar 2016-2017, nr. 1757, vergaderjaar 2017-2018, nr. 784 en vergaderjaar 2017-2018, nr. 1207 .

Op de derde plaats kan de huurder zich wenden tot de afdeling Bouw- en woningtoezicht van de gemeente. De gemeente kan, wanneer blijkt dat het om ernstige gebreken gaat, de verhuurder aanschrijven en sommeren om tot herstel over te gaan. Ten slotte kan de huurder de kantonrechter vragen de verhuurder te verplichten om tot herstel over te gaan.

Los van de mogelijkheden die een individuele huurder heeft om de verhuurder aan te spreken, kunnen huurdersorganisaties het aanpakken dan wel voorkomen van schimmelproblematiek aankaarten in het overleg met hun verhuurder en, voor zover het huurdersorganisaties van woningcorporaties betreft, dit thema ook agenderen in het overleg dat ze voeren met de gemeente en de woningcorporaties in het kader van de prestatieafspraken. Rekening houdend met de ernst van de problematiek kunnen partijen in de afspraken vastleggen dat schimmel- en vochtproblemen met voorrang worden aangepakt.

Ik heb de problematiek van vocht- en schimmelhuizen ook aan de orde gesteld in een bestuurlijk overleg met Aedes, de branchevereniging van corporaties. Aedes erkent dat woningcorporaties alert moeten reageren op vocht- en schimmelproblemen en brengt dit ook actief onder de aandacht bij haar leden. Uit nadere informatie van Aedes blijkt dat de bij de onderhavige casussen betrokken corporaties hebben aangegeven dat de problemen nog niet altijd tot ieders tevredenheid zijn opgelost. Soms zou er onvoldoende draagvlak bij bewoners zijn voor de voorgestelde verbeterplannen, zodat naar een alternatieve aanpak wordt gezocht. De betrokken corporaties merken volgens Aedes op dat schimmelgevoeligheid van met name oudere woningen niet overal ook tot schimmelvorming leidt en benadrukken in dit verband het belang van een bewust ventilatie- en stookgedrag van bewoners. De aanpak van de corporaties bestaat volgens Aedes uit een pakket technische maatregelen gecombineerd met adequate voorlichting aan huurders. Corporaties werken daarbij veelal samen met de GGD die een onafhankelijk oordeel kan geven.

Binnen de corporatiesector wordt verder nagedacht over oplossingen en delen corporaties informatie over het voorkomen dan wel het aanpakken van schimmelproblematiek. Voorbeelden hiervan zijn:

- De handreiking *Aanpak van vochtproblemen in woningen*, die is opgesteld samen met huurders(organisaties), de Nederlandse Woonbond en de GGD Haaglanden.
- In Den Haag zijn de gemeente, de corporaties Haag Wonen, Staedion en Vestia en de GGD Haaglanden een gezamenlijk plan van aanpak overeengekomen om schimmel- en vochtproblematiek in de Haagse corporatievoorraad aan te pakken.
- De 'challenge' die woningcorporatie Mitros heeft uitgeschreven, met als vraag hoe na renovatie een gezond en aangenaam binnenklimaat te realiseren. Op 30 mei a.s. worden de resultaten hiervan bekend gemaakt.

Ik spreek hierbij de verwachting uit dat de informatie die uit deze voorbeelden voortkomt andere woningcorporaties, maar ook huurders(-organisaties) kan helpen bij de aanpak van deze problematiek.

**Ministerie van  
Binnenlandse Zaken en  
Koninkrijksrelaties**

**Kenmerk**  
2018-0000175326

Ten slotte wil ik opmerken dat in het WoON 2018 zal worden geïnventariseerd bij hoeveel woningen sprake is van vocht- en schimmelproblemen. In de eerste helft van 2019 zal ik uw Kamer informeren over de uitkomsten van het WoON 2018.

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

drs. K.H. Ollongren