

Vergaderjaar 2018–2019

**32 847**

## **Integrale visie op de woningmarkt**

**Nr. 523**

### **BRIEF VAN DE MINISTER VAN BINNENLANDSE ZAKEN EN KONINKRIJKSRELATIES**

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 31 mei 2019

Door uw Kamer is de gewijzigde motie van het lid Beckerman c.s. aangenomen (Kamerstuk 35 000 VII, nr. 75) die de regering verzoekt om een integrale, landelijke aanpak te bewerkstelligen om vocht- en schimmelproblemen te voorkomen en verhelpen. Verder heeft u mij op 22 mei jl. het verzoek van mevrouw Beckerman overgebracht om een debat over vocht- en schimmelproblemen, vooraf gegaan door op korte termijn een brief mijnerzijds hierover te ontvangen (Handelingen II 2018/19, nr. 85, Regeling van Werkzaamheden).

Ik deel de bezorgdheid van de Kamer over de overlast en mogelijke gezondheidsproblemen die vocht en schimmel voor bewoners met zich mee kunnen brengen. Temeer daar recent de resultaten van enkele onderzoeken beschikbaar zijn gekomen die laten zien dat deze overlast omvangrijker is dan gedacht. Mijn inzet is om alle partijen die betrokken zijn bij het voorkomen en aanpakken van vocht- en schimmeloverlast een extra inspanning te laten leveren.

De belangenvertegenwoordigers van verhuurders, Aedes namens de corporaties en Vastgoed Belang namens een groot deel van de particuliere verhuurders, hebben toegezegd die extra inspanning te willen leveren.

Met verschillende landelijke organisaties sla ik de handen ineen. De aanpak ziet er als volgt uit:

- Aedes, VNG/GGD, Vastgoed Belang en Woonbond onderschrijven het belang om er voor te zorgen dat de lokale partijen – gemeente, verhuurders, huurdersorganisaties – vocht en schimmel hoog op de agenda plaatsen in woonvisies en prestatieafspraken. Dit moet zichtbaar worden in de prestatieafspraken die in de tweede helft van dit jaar gemaakt worden. Ik roep alle partijen op concrete afspraken hierover te maken.
- Rond de zomer wordt de eerste slag al gemaakt bij de gemeenten waar de problematiek het grootst is, in de G4. Daarbij geldt de zogenoemde

«Haagse aanpak» als uitgangspunt. Deze heeft zich als succesvol bewezen.

- Daarna wordt op basis van de ervaringen en resultaten bij de G4-gemeenten de aanpak elders in Nederland uitgerold met het in acht nemen van de specifieke lokale situatie. Met de landelijke organisaties overleg ik op welke wijze de lokale aanpak het beste vorm kan krijgen.
- In het najaar bericht ik uw Kamer over de resultaten van deze acties en zal dan aangeven of en zo ja welke aanvullende acties nodig, noodzakelijk en proportioneel zijn, bijvoorbeeld ten aanzien van regelgeving, voorlichting, samenwerkingsafspraken en streefdoelen. Hierbij betrek ik ook nadrukkelijk de effectiviteit en eventuele uitvoerings- of handhavingsaspecten van voorgestelde aanvullende maatregelen. In deze fase is er ook overleg met de IVBN en de Vereniging Eigen Huis om de bijdrage die zij kunnen leveren aan het aanpakken van vocht- en schimmeloverlast. Verder zal ik uw Kamer periodiek informeren over de voortgang in prestatieafspraken voor wat betreft de corporatiesector en via het WoON-onderzoek voor alle sectoren.

Doel van mijn aanpak is om de ervaren overlast van vocht en schimmel merkbaar terug te dringen. Dat is geen aanpak met louter decreten vanuit het Rijk. Dat zou namelijk geen recht doen aan de aard van de problematiek en het schaalniveau waarop oplossingen tot stand moeten komen. Met deze acties ben ik van mening dat de verantwoordelijkheid wordt genomen door de partijen waar deze hoort, op het juiste – lokale – overlegniveau, en als eerste op de plekken waar de behoefte het grootst is.

In deze brief sta ik eerst kort stil bij wat bekend is over de omvang van vocht- en schimmeloverlast. Verder ga ik in op de acties die in deze getrapte aanpak op nationaal en vervolgens lokaal niveau aan de orde zijn.

### **Vocht en schimmel: een veel voorkomend verschijnsel**

De aanwezigheid van vocht en schimmel in de woning kan het woongenot van bewoners aantasten. Afhankelijk van de ernst van de problematiek kan er ook sprake zijn van gezondheidsrisico's. Alle reden dus om hier alert op te zijn, maatregelen te nemen wanneer deze vocht- en schimmeloverlast zich voordoet en vooral om deze situaties te voorkomen.

In praktijk blijken vocht en schimmel behoorlijk vaak voor te komen. In april van dit jaar zijn de resultaten van het grote onderzoek onder bewoners in het WoON 2018 beschikbaar gekomen. Naar schatting zo'n anderhalf miljoen huishoudens, dat is bijna 19% van alle huishoudens, geeft aan last te hebben van vocht en schimmel in hun woning. In onderstaande tabel wordt een uitsplitsing gemaakt naar sector. Hierbij moet de kanttekening worden geplaatst dat de gegevens niet zijn gebaseerd op het oordeel van deskundigen maar op dat van de bewoners, die zelf een inschatting hebben gemaakt of ze last hebben van vocht en schimmel in hun huis. Daardoor is de ernst van de problematiek niet bekend.

Uit het onderstaand overzicht blijkt dat het aantal woningen met schimmel in de huursector groter is dan in de koopsector, en daarbinnen dat het in de sociale huursector meer voor komt dan in de particuliere huursector (getalsmatig, niet als percentage van de voorraad). Verder blijkt dat vochthinder relatief het meest voorkomt in de oudere woning-

voorraad. Ook is er een relatie met de mate van stedelijkheid, waarbij de G4-gemeenten er uitspringen, in het bijzonder Amsterdam en Rotterdam<sup>1</sup>.

#### Schimmel en vocht in koop-, sociale huur- en particuliere huurwoningen 2018

|                                        | Totaal    | % woningen van het aantal woningen met schimmel | % met schimmel van het aantal woningen per sector |
|----------------------------------------|-----------|-------------------------------------------------|---------------------------------------------------|
| Totaal zelfstandige woningen Nederland | 7.809.900 |                                                 |                                                   |
| Met last van vocht en schimmel         | 1.475.000 | 18,9%                                           |                                                   |
| – koopwoningen                         | 553.500   | 7,1%                                            | 12,3% van alle koopwoningen                       |
| – sociale huurwoningen                 | 608.100   | 7,8%                                            | 27,8% van alle sociale huurwoningen               |
| – particuliere huurwoningen            | 314.400   | 4%                                              | 28,2% van alle particuliere huurwoningen          |

Bron: WoON 2018

#### Verschillende oorzaken, meerdere oplossingen

Vocht en schimmel in huis kan verschillende oorzaken hebben. Het kan zijn dat de oorzaak ligt in de bouwkundige staat van de woning, in de grondwaterstand maar ook in het gebruik van de woning door bewoners. Niet zelden betreft het een combinatie van verschillende factoren. De omvang van de schimmelproblematiek vraagt om een inspanning van alle betrokken partijen. Dat zijn op de eerste plaats de eigenaren en de bewoners van woningen, die maatregelen kunnen nemen om schimmel te voorkomen of om deze te laten wegnemen. Er is wel een verschil: in de koopsector zijn de bewoners ook eigenaar en kunnen zelf op elk gewenst moment maatregelen treffen gericht op preventie of herstel. Huurders in de huursector kunnen door o.m. goed ventileren en verwarmen problemen voorkomen, maar zij zijn voor een groot deel afhankelijk van de verhuurder als de overlast zijn oorzaak vindt in de bouwkundige staat van de woning.

Ook de rol van de gemeenten is in dit verband van belang, niet alleen vanwege het bouwkundige toezicht, maar ook vanwege de relatie met de volksgezondheid. De GGD geeft o.a. informatie aan bewoners over het voorkomen en oplossen van vocht- en schimmeloverlast.

Ter voorbereiding van een algemene aanpak is als eerste contact opgenomen met de brancheorganisatie van de woningcorporaties Aedes. Aedes is zich bewust van de noodzaak dat corporaties vocht en schimmel intensief oppakken en wil daar ook het voortouw in nemen.

In een gezamenlijk overleg van vertegenwoordigers van Aedes, de Woonbond, van verschillende GGD's en van het Ministerie van BZK, zijn mogelijke oplossingen verkend:

- Door het beter en breder bereiken van huurders en eigenaren-bewoners met informatie over het belang van goede ventilatie, verwarming en andere preventiemaatregelen evenals het zelf aanpakken van beginnende schimmelhinder.

<sup>1</sup> Zie voor een uitgebreide analyse het artikel «Kansen voor schimmelwoning» in het tijdschrift Ruimte en Wonen, Special WoON2018, maart 2019. In de komende Staat van de Volkshuisvesting wordt uitgebreider stil gestaan bij de cijfers op basis van het WoON2018.

- Door bewoners de mogelijkheid te bieden, als zij het probleem niet zelf kunnen verhelpen, op een laagdrempelige manier de overlast te melden aan de verhuurder, waarbij de verhuurder duidelijk maakt dat deze binnen een bepaalde termijn in actie komt.
- Door het beter ontsluiten van informatie en bevorderen van kennisdeling onder professionals, zoals onderhoudsmedewerkers van corporaties en andere verhuurders.
- Door het verbeteren van de technische staat van woningen (waaronder mechanische ventilatie bijv.), zonder dat huurders grote procedurele stappen moeten zetten.
- Door het ontwikkelen van een lokale, integrale aanpak gedragen door gemeente, corporaties en huurders. De aanpak in Den Haag/ Haaglanden kan daarbij als voorbeeld dienen.
- Door de aanpak van het binnenmilieu in elk geval ook mee te nemen bij verduurzaming en daarbij tevens andere gebreken aan te pakken.

BZK, Woonbond, VNG en Aedes vinden het wenselijk dat dit een onderwerp wordt in de prestatieafspraken tussen gemeente, woningcorporatie en huurdersorganisatie, te beginnen in de G4.

### **Aanpak Den Haag/Haaglanden**

De aanpak zoals die is ontwikkeld in Den Haag/Haaglanden wil ik hier uitlichten, omdat deze heeft bewezen tot een grotere tevredenheid bij huurders te leiden. Gemeente/GGD, woningcorporaties en huurdersverenigingen hebben gezamenlijk de aanpak ontwikkeld: voor huurders is het duidelijk waar meldingen over vocht en schimmel gedaan kunnen worden, corporaties reageren snel, onderzoeken de woning, geven huurders advies en pakken het probleem aan als dat bouwkundig van aard is. Huurders en corporatie hebben daarbij de mogelijkheid om een onafhankelijke deskundige om een oordeel te vragen. De inzet van deze expert moet er voor zorgen dat vocht- en schimmelmeldingen definitief worden opgelost en bewoners niet meer kampen met terugkerende klachten. De onafhankelijke deskundige wordt betaald door de corporaties en de gemeente.

Corporaties hebben extra financiële middelen voor de aanpak van vocht en schimmel gereserveerd. In 2018 (t/m oktober) hebben de drie grote corporaties, Haag Wonen, Staedion en Vestia, 3.761<sup>2</sup> meldingen verwerkt, waarbij in 85 gevallen een onafhankelijk onderzoek werd aangevraagd omdat niet duidelijk was of het aan de bouwkundige staat van de woning lag of aan het gedrag van de bewoners. Het succes van de aanpak is voor partijen in Den Haag /Haaglanden reden om er mee door te gaan. Aedes zal met name deze aanpak elders voor het voetlicht brengen. Ook de Woonbond geeft in haar reactie aan deze aanpak positief te waarderen omdat met de Haagse aanpak, en de Handreiking van Aedes, de problematiek echt serieus wordt opgepakt, mede door het bindende advies van de externe deskundige in een deel van de gevallen.

### **Vervolgacties**

De oplossingen die in het overleg tussen Aedes, Woonbond, de GGD's en BZK zijn verkend, worden vertaald naar verschillende acties. Deze overkoepelende partijen kunnen een belangrijke rol spelen door samen te werken met elkaar en BZK, maar vooral ook door het activeren van hun

<sup>2</sup> 4.580 gevallen in 2017 met 32 onafhankelijke onderzoeken. 4.389 gevallen in 2016, nog geen onafhankelijke onderzoeken mogelijk. Bron: brief van wethouder Stadsontwikkeling, Wonen en Scheveningen aan de voorzitter van de commissie Ruimte van de gemeente Den Haag. 18 december 2018.

achterban: de corporaties, de huurdersorganisaties en de gemeenten. Ik acht het van groot belang dat deze overkoepelende partijen samen met BZK het urgentiegevoel vergroten en zorgen dat corporaties, huurdersorganisaties en gemeenten op lokaal niveau samen oplossingen zoeken die in de specifieke situatie het beste passen en dit vastleggen in prestatieafspraken.

Voor zover deze acties de corporatiesector betreffen neemt Aedes het initiatief. Zo zal Aedes de Handreiking «Aanpak van vochtproblemen», die is opgesteld in samenwerking met corporaties, de Woonbond en de GGD Haaglanden, breder en actief voor het voetlicht brengen. Via haar website stelt Aedes een aantal best practices beschikbaar voor de hele sector. Aedes gaat verder onderzoeken of het voordelen biedt om de Handreiking via een app beschikbaar te stellen.

Omdat de vocht- en schimmeloverlast zich het meest voordoet in de G4-gemeenten, wordt daarop eerst de focus gericht. Nog voor de zomer zullen de daar werkzame corporaties door Aedes worden benaderd voor een overleg, bij voorkeur in de lokale driehoek van gemeente, huurdersorganisaties en corporaties. BZK zal de gemeenten vragen deel te nemen. Ook de Woonbond is hier voor uitgenodigd. In het overleg zal de aanpak in Den Haag/Haaglanden onder de aandacht worden gebracht. Met deze acties ben ik van mening dat de verantwoordelijkheid wordt genomen door de partijen waar deze hoort, op het juiste – lokale – overlegniveau, en als eerste op de plekken waar de behoefte het grootst is. In haar reactie geeft ook de Woonbond aan lokale bewustwording en vergrote samenwerking toe te juichen.

Verder zullen Aedes, Woonbond, VNG en BZK samen optrekken om gemeenten, corporaties en huurdersorganisaties te wijzen op de wenselijkheid van het aan de orde stellen van vocht- en schimmeloverlast bij het overleg over de prestatieafspraken. Het thema verduurzaming komt in de meeste prestatieafspraken tussen gemeenten, corporaties en huurdersorganisaties al voor, maar het thema vocht en schimmel staat nauwelijks op de agenda. Ik wijs erop dat de verduurzamingsopgave bij uitstek een kans biedt om ook het binnenmilieu te verbeteren en vocht en schimmel aan te pakken.

Een andere vervolgstap zal zijn om het overleg te verbreden tot de particuliere huursector. BZK zal hiertoe de belangenorganisaties van particuliere verhuurders, IVBN en Vastgoed Belang, uitnodigen. Het is wenselijk dat de acties die Aedes onderneemt gericht op deling van kennis en deskundigheid, ook door IVBN en Vastgoed Belang worden opgepakt richting hun leden. Vastgoed Belang wijst erop dat een substantieel deel van de particuliere woningvoorraad dateert van voor 1960 en daarmee in de categorie woningen valt met een verhoogd risico op vocht en schimmel. Vastgoed Belang wil inzetten op voorlichting aan haar leden, voorlichting aan huurders over goed ventileren en op het vlot en adequaat oplossen van problemen. Vastgoed Belang zal het aan de orde stellen in haar publicaties, bij bijeenkomsten met haar leden over verduurzaming en wil aansluiten bij initiatieven van anderen.

Ik waardeer dat er bereidwilligheid bestaat onder deze partijen om mee te werken en zal zeker met hen in gesprek gaan. Om de koopsector mee te nemen in de landelijke aanpak zal ook de Vereniging Eigen Huis worden benaderd.

In het najaar zal ik rapporteren over de voortgang. Ik zal dan ook voorstellen doen op welke wijze een dergelijke aanpak op meerdere plekken in Nederland kan worden toegepast.

### **Streefcijfer en monitoring voortgang**

De hiervoor geschetste aanpak moet leiden tot een adequate aanpak van vocht en schimmel. Het succes van de aanpak kan worden geholpen door met partijen een streefcijfer overeen te komen voor bijvoorbeeld de afname van het aantal woningen met schimmel en welke acties van partijen daarbij horen. Over de wenselijkheid en toepasselijkheid daarvan zal ik met partijen overleggen.

De voortgang zal worden gemonitord door middel van het WoON. De eerstvolgende publicatie van het WoON is voorzien voor 2021. Het onderliggende onderzoek vindt in 2020 plaats. Het moet mogelijk zijn om ook dan al een afname te realiseren. Om meer zicht te krijgen op de ernst van de problematiek zullen een aantal verdiepende vragen in het WoON worden opgenomen. Verder zal de voortgang worden gemonitord via de jaarlijkse analyse van de prestatieafspraken.

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,  
K.H. Ollongren