

Vergaderjaar 2019–2020

**32 847**

## **Integrale visie op de woningmarkt**

**Nr. 574**

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

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 29 oktober 2019

In reactie op de gewijzigde motie van het lid Beckerman c.s.<sup>1</sup> heb ik de Kamer bij brief van 31 mei 2019<sup>2</sup> geïnformeerd over de aanpak van vocht- en schimmelproblematiek in woningen. In de brief heb ik toegezegd uw Kamer dit najaar te informeren over de voortgang. Met deze brief kom ik die toezegging na.

Wonen in een goed huis in een prettige omgeving is een van mijn beleidsprioriteiten. Iedereen wil in een huis wonen dat vrij is van hinderlijk vocht en schimmel. Ik deel de bezorgdheid van de Kamer over de overlast en gezondheidsproblemen die bewoners door vocht en schimmel kunnen ervaren.

Het succesvol aanpakken van de problemen lukt alleen als alle betrokken partijen gezamenlijk een extra inspanning leveren en daar zet ik mij vol voor in. Ik merk dat landelijke organisaties zoals AEDES, Vastgoed Belang, VNG, GGD en de Woonbond die extra inspanning ook willen leveren. Tegelijk blijkt ook dat een goede aanpak tijd vraagt. De oorzaken van vocht en schimmel lopen uiteen en moeten goed in kaart worden gebracht. Het kan zijn dat de bouwkundige staat van de woning gebreken vertoont of dat er problemen zijn met de grondwaterstand of de afwatering. Het komt ook voor dat het gebruik van de woning door bewoners leidt tot overlast en vaak is het een combinatie van factoren. Dit maakt de materie weerbarstig en betekent dat geen enkele partij de problemen alleen kan oplossen.

Met de landelijke organisaties werk ik samen aan drie speerpunten:

- het vergroten van het bewustzijn van de problematiek bij lokale partijen: gemeenten, corporaties, particuliere verhuurders en huurdersorganisaties,

<sup>1</sup> Kamerstuk 35 000 VII, nr. 75

<sup>2</sup> Kamerstuk 32 847, nr. 523

- het bieden van handelingsperspectieven aan partijen om tot oplossingen te komen, rekening houdend met de behoefte aan lokaal maatwerk (er is geen «one size fits all»-aanpak),
- het ontsluiten en delen van kennis en het bijdragen aan transparantie over de aard, omvang en oorzaken van de problematiek.

Sinds de brief aan uw Kamer van 31 mei 2019 zijn er diverse gesprekken gevoerd met partijen, zoals gemeenten, AEDES, Woonbond, Vastgoed Belang en GGD's. Opvallend in die gesprekken is dat het bewustzijn nog versterking behoeft dat de inzet van lokale partijen nodig is om de problematiek adequaat aan te pakken.

Zo geven sommige gemeenten aan dat zij het aanpakken van vocht en schimmel niet meenemen in prestatieafspraken omdat huurders(organisaties) de problematiek niet agenderen. De Woonbond wil hier bij haar achterban nu aandacht voor gaan vragen. De vereniging Vastgoed Belang wil het bewustzijn onder haar achterban van beleggers in vastgoed, vastgoedmaatschappijen en vastgoedfondsen eveneens vergroten. In het vakblad Steengoed van juni 2019 is de achterban er met het artikel «Schimmel en vocht kunnen uw pand verwoesten» op gewezen dat klachten van huurders altijd serieus genomen moeten worden en dat er direct ingegrepen moet worden bij vochtproblemen die het gevolg zijn van gebreken aan het huis. Vastgoed Belang is bereid om met de Woonbond een campagne starten waarbij huurders bij private verhuurders worden opgeroepen om klachten snel te melden en om goede voorlichting te geven aan huurders over het gebruik van hun woning.

Ik juich de initiatieven zoals hierboven toe maar meer is nodig. Dit najaar bespreek ik met de landelijke organisaties een concreet pakket aan acties die partijen vanuit hun eigen verantwoordelijkheid kunnen nemen. Daarnaast besteed ik extra aandacht aan gemeenten zoals de G4 waar veel bewoners te maken hebben met vocht en schimmel. Die extra aandacht ga ik uitbreiden naar regio's waar bewoners relatief vaak aangeven vocht en schimmel in hun woning te hebben. Hieronder ga ik hier verder op in.

### **Focus in de aanpak: prioriteit bij huurwoningen in specifieke regio's**

In de brief van 31 mei 2019 is aangegeven dat eigenaren van koopwoningen veel minder vaak hinder ervaren van vocht en schimmel in hun woning dan huurders. Dit blijkt uit het WoON 2018. Uit een nadere analyse blijkt dat er regionaal gezien grote verschillen zijn in de mate waarin bewoners stellen dat er vocht en schimmel in huis voorkomt. In de bijlage<sup>3</sup> bij deze brief is dit aan de hand van kaarten inzichtelijk gemaakt. Landelijk gezien kampt 19% van de woningen met schimmel. De kaarten laten zien dat er bij huurwoningen regionaal uitschieters zijn tot boven de 30%.

Vanuit het doel om klachten terug te dringen juist daar waar die het grootste zijn, richt ik de focus in het bijzonder op die gemeenten en regio's waar vocht en schimmel het vaakst voorkomt. Sinds de zomer ben ik de dialoog gestart met G4-gemeenten, GGD, AEDES/lokale corporaties, de Woonbond/huurders en Vastgoed Belang/particuliere verhuurders om tot een aanpak te komen die past binnen de lokale context. Op basis van de kaarten breid ik deze dialoog in de komende periode uit naar die regio's waar meer dan 25% van de sociale en particuliere huurders aangeeft te

<sup>3</sup> Raadpleegbaar via [www.tweedekamer.nl](http://www.tweedekamer.nl)

kampen met vocht en schimmel. In deze focusregio's richt ik mij in het bijzonder op grote gemeenten (G4- en G40-gemeentes) met als inzet dat zo ook omringende kleinere gemeenten worden ondersteund door een of meerdere *best practices* in de directe nabijheid. Het overzicht van de focusregio's en gemeenten is in de bijlage<sup>4</sup> bij deze brief opgenomen.

In de gesprekken die inmiddels zijn gevoerd, blijkt dat de lokale aanpak verschilt per gemeente en dat gemeenten willen leren van elkaar. De gemeente Den Haag kent sinds 2018 een specifieke aanpak die is beschreven in de brief van 31 mei 2019. De G40 en Den Haag wisselen nu de opgedane ervaringen uit en gaan daar komend jaar mee door. In Rotterdam is voor de zomer een bijeenkomst geweest waarbij partijen ervoor hebben gekozen om de klachten aan te pakken in de relatie tussen huurder en verhuurder/corporatie. In Amsterdam is er eveneens aandacht voor de problematiek en heeft onlangs besloten het meldpunt voor woningonderhoud wegens succes te verlengen. In november komt er een bijeenkomst met alle betrokken partijen over de Amsterdamse aanpak. Met de gemeente Utrecht lopen de gesprekken over de lokale aanpak inmiddels ook. Een eerste rondgang langs een aantal G40-gemeenten laat zien dat de aanpak van vocht en schimmel in steden als Groningen, Haarlem en Den Bosch kan samengaan met verduurzamings- of versterkingsoperaties of met een specifieke wijkaanpak.

### **Twee vliegen in een klap: verduurzaming/energiebesparing en aanpak vocht en schimmel**

Subsidies als de Investeringsubsidie duurzame energie (ISDE) en de Subsidie energiebesparing eigen huis (SEEH) zijn er voor het nemen van duurzaamheidsmaatregelen. Het ligt voor de hand om bij het nemen van deze maatregelen gelijk bestaande bouwkundige problemen op te lossen en daarnaast om er zorg voor te dragen, bijvoorbeeld door goede ventilatiemogelijkheden, dat door duurzaamheidsmaatregelen als betere isolatie geen problemen ontstaan met het binnenklimaat. De SEEH biedt de mogelijkheid om aanvullend aan het nemen van isolatiemaatregelen met subsidie een energiezuinig ventilatiesysteem te installeren.

Ik vind het belangrijk dat er lokaal gedragen oplossingen worden gevonden. Om dit proces te versnellen, wil ik in ieder geval in de regio's waar meer dan 25% van de huurders kampt met vocht en schimmel in kaart brengen welke aanpak er gevolgd wordt. Aan AEDES heb ik gevraagd om bij de corporaties in deze regio's na te gaan hoe de problematiek wordt aangepakt. Deze informatie kan vervolgens gedeeld worden waardoor er een verdere uitwisseling komt van *best practices*.

### **Tot slot**

Voor het terugdringen van de klachten die vocht en schimmel veroorzaken is de inzet van eigenaren, huurders en verhuurders essentieel. Zij staan er zeker niet alleen voor. Samen met alle betrokken partijen blijf ik mij inzetten om vocht en schimmel in woningen aan te pakken.

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

<sup>4</sup> Raadpleegbaar via [www.tweedekamer.nl](http://www.tweedekamer.nl)