

2023Z18715

Vragen van het lid **Beckerman** (SP) aan de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties over verschillende berichtgevingen over *vocht en schimmelproblematiek, enkel glas, slecht uitgevoerde renovaties, foute energielabels en flexwoningen* (ingezonden 27 oktober 2023).

Vraag 1

Wat vindt u ervan dat huurders acties moeten voeren om enkel glas vervangen te krijgen?¹

Vraag 2

Deelt u de mening dat enkel glas juist mensen in de meest kwetsbare positie het hardst raakt en daarom ingrijpen snel moet plaatsvinden?

Vraag 3

Deelt u de mening dat het aanmerken van enkel glas als wettelijk gebrek sneller werkt om de woonlasten omlaag te krijgen en de rekening daar neerlegt waar deze thuishoort namelijk bij de verhuurder en niet bij de huurder? Zo nee, waarom niet? Zo ja, hoe snel kunt u dit voor huurders regelen?

Vraag 4

Waarom bent u bij vocht en schimmel niet bang voor een run op de Huurcommissie maar bij het aanmerken van enkel glas als wettelijk gebrek wel, terwijl er bijna net zoveel huishoudens met vocht en schimmel kampen als met enkel glas wetende dat er geen run is op de Huurcommissie met betrekking tot vocht en schimmel en deze gebreken dezelfde of wellicht zelfs meer huurverlaging kunnen opleveren als bij enkel glas?

Vraag 5

Waarom maakt u zich bij het aanmerken van enkel glas als wettelijk gebrek wel zorgen om de investeringscapaciteit van verhuurders maar niet om de portemonnee van huurders?

¹ DenHaagFM, «Geen hogere huur bij vervanging enkel glas in sociale woning», 15 juli 2022, <https://www.denhaagfm.nl/dhfm/4603681/geen-hogere-huur-bij-vervanging-enkel-glas-in-sociale-woning>

Vraag 6

Heeft u enig idee wat de gevolgen zijn voor huishoudens met een laag/lager inkomen die te veel geld kwijt zijn aan hogere energielasten als gevolg van onder andere enkel glas? Zo ja, welke zijn dat? Zo nee, deelt u de mening dat dit een kwalijke zaak is?

Vraag 7

Wat heeft u geregeld voor huurders, die in een slecht geïsoleerde woning wonen, van wie de woning in 2028 of 2030 (als gevolg van, indien deze doorgang vindt, de nieuwe wettelijke normering voor slechte energielabels) gesloopt of verkocht wordt, terwijl zij dan al die jaren een veel te hoge energierekening betalen?

Vraag 8

Deelt u de mening dat indien de nieuwe wettelijke eisen, die per 1 januari 2030 gesteld worden om alle slecht geïsoleerde huurwoningen van corporaties en private marktpartijen te verbeteren, geen doorgang vinden, per direct enkel glas aan de gebrekenlijst toegevoegd moet worden? Kunt u uw antwoord nader toelichten?

Vraag 9

Deelt u de mening dat het hebben van enkel glas een zeer omvangrijk probleem is getuige het feit dat er in Nederland circa één miljoen woningen met enkel glas zijn?

Vraag 10

Deelt u de mening dat het probleem van enkel glas al decennia bekend is en verhuurders dus meer dan voldoende tijd gehad hebben om dit probleem te verhelpen? Kunt u uw antwoord nader toelichten?

Vraag 11

Deelt u de mening dat particuliere verhuurders weinig gebruik maken van de subsidiemogelijkheid om te isoleren getuige het nog aanwezige budget in de Subsidieregeling Verduurzaming en Onderhoud Huurwoningen (SVOH) van 98% en dus alleen direct met wet- en regelgeving aangespoord kunnen worden om te isoleren?² Zo nee, waarom niet en kunt u daarin opnemen onder welke omstandigheden u dan wel met aanvullende wet- en regelgeving zou komen? Zo ja, hoe snel kunt u met aanvullende wet- en regelgeving komen?

Vraag 12

Deelt u gezien het bovenstaande de mening dat het nu eindelijk tijd wordt om in te grijpen door wet- en regelgeving aan te passen?

Vraag 13

Wat is uw reactie op woningcorporaties die geen gehoor geven aan oproepen van hun huurders die om vervanging van enkel glas vragen?

Vraag 14

Klopt het dat huishoudens zo'n half miljard euro per jaar als gevolg van enkel glas verspillen?³ Zo ja, vindt u dit acceptabel? Zo nee, wat is bijna benadering de verspilling op jaarbasis?

Vraag 15

Wat is uw advies aan bewoners met een minimumloon die ondanks de aangekondigde koopkrachtmaatregelen zich blauw (zullen) betalen aan de energierekening mede vanwege de hoge huurverhoging en het afschaffen van de energietoeslag volgend jaar?

² Rijksdienst voor Ondernemend Nederland, Subsidieregeling Verduurzaming en Onderhoud Huurwoningen (SVOH), <https://www.rvo.nl/subsidies-financiering/svoh#waarvoor-krijgt-u-subsidie%3F>

³ Glas.nl, «Nederlanders verspillen elk jaar bijna half miljard euro», <https://www.glas.nl/nieuws/nederlanders-verspillen-elk-jaar-bijna-half-miljard-euro#:~:text=Van%20de%20ongeveer%207.300.000,over%2020%20m%C2%B2%20aan%20ramen.>

Vraag 16

Herkent u dat bewoners aangeven dat zij geen vertrouwen meer hebben in hun verhuurder vanwege de vocht- en schimmelproblematiek?⁴

Vraag 17

Herkent u dat verhuurders klachten over vocht- en schimmelproblematiek niet serieus nemen en soms de problemen pas verhelpen als bewoners gezamenlijk in actie komen?

Vraag 18

Deelt u de mening dat bewoners bij onderzoeken naar vocht en schimmel zich moeten kunnen laten bijstaan door een eigen expert of dat het onderzoek door een onafhankelijk bureau uitgevoerd moet worden, en dat ze niet afhankelijk moeten zijn van de slager die zijn eigen vlees keurt?

Vraag 19

Herkent u dat verhuurders bij vocht en schimmel de schuld bij bewoners zoeken of adviezen geven zoals maximaal vijf minuten douchen of meer ventileren?

Vraag 20

Deelt u de mening dat vocht- en schimmelproblematiek vanwege de gezondheidsschade topprioriteit moeten zijn? Zo ja, waar blijkt uit uw beleid dat deze ongezonde woningen tot topprioriteit benoemd zijn? Zo nee, waarom niet?

Vraag 21

Hoe lang duurt het bij benadering voordat (bijna) alle huurwoningen met uw maatregelen vrij van vocht en schimmel zijn, ervan uitgaande dat op dit moment bijna een kwart van alle huurwoningen in meer of mindere mate last heeft van vocht en schimmel?

Vraag 22

Deelt u de mening dat de huidige wet- en regelgeving ontoereikend is, omdat honderdduizenden huishoudens nog steeds te kampen hebben met vocht en schimmel, de afname traag verloopt, en mensen, waaronder kinderen die hier de rest van hun leven last van kunnen houden, dus enorme risico's blijven lopen met alle gevolgen van dien?

Vraag 23

Vindt u die wachttijd (voordat de vocht- en schimmelproblematiek verholpen worden) waarin huurders (ernstig) ziek kunnen worden of blijven van hun eigen woning aanvaardbaar? Immers een gang naar de Huurcommissie kan alleen een huurverlaging opleveren, maar de ziekmakende woning wordt niet aangepakt. Zo ja, waarom? Zo nee, hoe gaat u dit versnellen?

Vraag 24

In hoeveel prestatieafspraken is de aanpak van vocht en schimmel daadwerkelijk opgenomen? Indien u niet over deze gegevens, bent u bereid om de Kamer hier later over te informeren?

Vraag 25

Indien u niet over bovengenoemde gegevens beschikt, hoe controleert u dat gemeenten en woningcorporaties daadwerkelijk werk maken van de aanpak van vocht en schimmel? Datzelfde geldt voor commerciële verhuurders.

Vraag 26

Bent u bereid om woningcorporaties een lijst te laten aanleveren met hoeveel vocht- en schimmelwoningen zij in hun voorraad hebben, zodat per woningcorporaties inzichtelijk wordt gemaakt hoe groot deze problematiek is?

⁴ AD, «Onderzoek naar vochtproblemen, maar bewoners schimmelflats hebben er geen vertrouwen in», 23 juni 2022, https://www.ad.nl/gouda/onderzoek-naar-vochtproblemen-maar-bewoners-schimmelflats-hebben-er-geen-vertrouwen-in~a9d5488a/?cb=f1465bd229c0cf1ee9e3d479b65e2799&auth_rd=1

Vraag 27

Kunt u de vocht- en schimmelkaart op basis het Woononderzoek 2021 (of op basis van een ander onderzoek) met de Kamer delen? En kunt u deze kaart bij de volgende Woononderzoeken laten terugkomen?

Vraag 28

Zijn gemeenten volgens u voldoende uitgerust qua wet- en regelgeving (bijvoorbeeld via het Bouwbesluit) en handhavingscapaciteit om vocht- en schimmelproblematiek aan te pakken?

Vraag 29

Wat vindt u ervan dat sommige gemeenten aangeven dat ze weinig tegen vocht- en schimmelproblematiek kunnen doen?⁵

Vraag 30

Deelt u de mening dat mede vanwege de grote gezondheidsrisico's een landelijk meldpunt voor vocht en schimmel behulpzaam kan zijn, waar huurders met hun vragen en klachten terecht kunnen, zodat zij met raad en daad bijgestaan kunnen worden?

Vraag 31

Deelt u de mening dat de Huurcommissie niet alleen zou moeten kunnen overgaan tot een huurverlaging, maar ook moet kunnen eisen dat de verhuurder de gebreken verhelpt, want wat hebben huurders aan een huurverlaging als ze ziek worden of blijven van de eigen woning? Zo nee, waarom niet? Zo ja, wanneer komt u met een wijziging om dit mogelijk te maken?

Vraag 32

Deelt u de mening dat huurders in de vrije sector ook veel met vocht- en schimmelproblematiek te maken hebben, maar dat deze huurders nog minder rechten hebben aangezien zij niet bij de Huurcommissie terecht kunnen? Zo nee, waarom niet? Zo ja, bent u dan bereid om huurders in de vrije sector ook toegang tot de Huurcommissie te verlenen, aangezien bij die huurders ook sprake kan zijn van risico's die de gezondheid ernstig kunnen beschadigen?

Vraag 33

Wat vindt u ervan dat de gemeente Nieuwegein wel een APK-keuring voor de bestaande bouw invoert waarin periodiek gecontroleerd wordt op onder andere vocht, schimmel en achterstallig onderhoud?⁶

Vraag 34

Deelt u de mening dat de keuring ervoor zorgt dat een verhuurder tijdig in actie komt en problemen voorkomt, en dat de huurder met het keuringsrapport, wanneer de verhuurder niet in actie komt, bij de Huurcommissie of de rechter makkelijker huurverlaging c.q. woningverbetering kan afdwingen?

Vraag 35

Hoe kijkt u nu tegen ons eerdere voorstel voor een landelijke APK-keuring voor de bestaande bouw aan waar gecontroleerd kan worden op onder andere de aanwezigheid van vocht, schimmel, achterstallig onderhoud en andere gebreken?

Vraag 36

Wat vindt u van de uitspraak van WonenBreborg-bestuurder Caroline Timmermans; «Over drie jaar wordt er groot onderhoud gepleegd aan de flats, en dan kan er geïsoleerd worden en kunnen wellicht ook de ramen die niet open kunnen, vervangen worden.»? Kunt u daarbij ingaan op het feit dat

⁵ Het Parool, «Wethouder klaar met verhuurmakelaar Rappange: «Als het kon zou ik die panden morgen onteigenen», 20 september 2023, <https://www.parool.nl/amsterdam/wethouder-klaar-met-verhuurmakelaar-rappange-als-het-kon-zou-ik-die-panden-morgen-onteygenen~b2265d6a/?referrer=https://www.google.com/>

⁶ Woonbond, «Nieuwegein voert APK voor huurwoningen in», 4 oktober 2023, <https://www.woonbond.nl/nieuws/nieuwegein-voert-apk-huurwoningen>

die huurders aangeven dat drie jaar moeten wachten voordat gebreken (inclusief achterstallig onderhoud) verholpen zijn, geen optie is?⁷

Vraag 37

Kunt u begrijpen dat huurders vaak ten einde raad een zwartboek over hun woningcorporatie maken?

Vraag 38

Deelt u, gezien de berichtgevingen, de mening dat klachtenafhandeling door woningcorporaties soms te wensen overlaat?

Vraag 39

Wat vindt u van deze uitspraken van bewoners van het complex Vijverhorst uit de wijk Meijhorst in Nijmegen; «Hoeveel ik ook stook, ik krijg het hier niet warm. Mijn dochter slaapt bij mij in bed omdat haar kamer te koud is. Toen ik in december tijdens de vrieskou belde voor een monteur, zeiden ze dat er pas in februari iemand kon komen. Dat kan toch niet?»⁸ «We zitten al jaren met een verwarming die het niet of nauwelijks doet. We hebben alleen ijskoud water uit de kraan. Portaal (verhuurder, red.) moet eindelijk maar eens met compensatie komen. Zo kan het niet langer?»⁹

Vraag 40

Herkent u een patroon bij woningcorporatie Portaal, aangezien andere bewoners van complexen in het Waterkwartier en de Wolfskuil in Nijmegen met soortgelijke klachten zitten, waarbij de renovaties ook niet goed uitgevoerd zijn?¹⁰

Vraag 41

Deelt u de mening dat slecht uitgevoerde renovaties een veelgehoorde klacht is (zoals bij de renovatie in de Wolfskuil waar de corporatie in 40 adressen van de 182 woningen waar gerenoveerd was in gebreke was, en bij de renovatie in het Waterkwartier waar veel klachten over schimmel gaan waar mensen ineens na de renovatie last van hebben gekregen, sommige bewoners hebben daar naar verluidd ezeem opgelopen en uit gesprekken met bewoners blijkt ook dat veel mensen murw zijn geslagen, zelfs bang zijn om te klagen en ander bewoners ervan overtuigd zijn dat er onder de uitvoerders nog huissleutels circuleren)? Indien u niet over deze gegevens beschikt, bent u in het kader van uw programma met betrekking tot de bestaande voorraad dan bereid met de Woonbond hierover in gesprek te gaan?

Vraag 42

Deelt u de mening dat (bijna) elke gemeente één of meerdere huurteams zou moeten hebben en hoeveel gemeenten hebben één of meerdere huurteams?

Vraag 43

Wat vindt u van de klachten over de huurdersorganisatie Klink (die de belangen van de huurders van Portaal zou moeten verdedigen) die beweert zou hebben dat de huurteams beweren dat vanwege de klachten er sprake van huisuitzetting zou kunnen zijn (terwijl dat niet het geval is) en dat de huurteams 25 euro in rekening brengen voor hun hulp (terwijl huurteams niets in rekening brengen)?

⁷ Omroep Brabant, «Flatbewoners zijn het zat en maken zwartboek: «Raam gaat niet eens open», 5 juli 2023, <https://www.omroepbrabant.nl/nieuws/4306305/flatbewoners-zijn-het-zat-en-maken-zwartboek-raam-gaat-niet-eens-open>

⁸ SP Nijmegen, «gemeente MOET PORTAAL AANSPREKEN OP KLACHTEN VIJVERHORST», 2 maart 2023, <https://nijmegen.sp.nl/nieuws/2023/03/gemeente-moet-portaal-aanspreken-op-klachten-vijverhorst>

⁹ Gelderlander, «Vijverhorst-bewoners zijn het beu: alleen ijskoud water in Meijhorst-flat, verwarming hapert al jaren», 4 maart 2021, <https://www.gelderlander.nl/nijmegen/vijverhorst-bewoners-zijn-het-beu-alleen-ijskoud-water-in-meijhorst-flat-verwarming-hapert-al-jaren~ab7ec17c/>

¹⁰ Pagina 28 van de laatste uitgave van De Wester magazine <https://dewester.info/de-wester/#de-wester-4-2023/2/>

Vraag 44

Bereiken u ook signalen dat (overkoepelende) huurdersorganisaties van woningcorporaties te weinig kritisch richting de woningcorporaties zijn, waardoor zij de belangen van huurders niet meer goed kunnen behartigen? Zo ja, geeft dat voldoende aanleiding om wet- en regelgeving hieromtrent aan te passen? Zo nee, kunt u hiernaar informeren?

Vraag 45

Deelt u de mening dat verhuurders in het redelijk voorstel moeten opnemen dat huurders op kosten van de verhuurder een eigen expert moeten kunnen inschakelen als verhuurders een renovatie slecht uitgevoerd hebben? Zo ja, hoe gaat u dat regelen? Zo nee, waarom niet?

Vraag 46

Deelt u de mening dat verhuurders regelmatig slechte (mede in de zin van onvolledig, slechte zeggenschapsproces, tijdsplanning, vergoedingsregelingen) renovatievoorstellen doen en huurders daarom terecht regelmatig niet instemmen met de renovatie? Indien u niet over deze gegevens beschikt, bent u in het kader van uw programma met betrekking tot de bestaande voorraad dan bereid met de Woonbond hierover in gesprek te gaan?

Vraag 47

Bent u voornemens om in uw aanpassing van het redelijk voorstel mee te nemen hoe rechten van huurders gewaarborgd moeten worden om slecht uitgevoerde renovaties te voorkomen? Zo ja, op welke manier? Zo nee, waarom niet?

Vraag 48

Bent u voornemens om in uw aanpassing van het redelijk voorstel mee te nemen op welke vergoedingen huurders aanspraak kunnen maken indien renovaties slecht uitgevoerd worden? Zo ja, welke vergoedingsregelingen zijn dat? Zo nee, waarom niet?

Vraag 49

Kunt u begrijpen dat huurders enorm gefrustreerd raken door niet goed uitgevoerde renovaties, die vervolgens lang duren om te verhelpen en dat zij vaak niet weten waar ze naar toe kunnen om het snel opgelost te krijgen?

Vraag 50

Wat vindt u ervan dat woningcorporaties pas in actie komen als bewoners actie voeren en eerder niet of nauwelijks naar de huurders luisteren?

Vraag 51

Wat vindt u ervan dat opnieuw door een onafhankelijke expert vastgesteld is dat het geldige energielabel van de bijna 100 gecontroleerde huurwoningen in Groningen niet klopt en daardoor al die huurders zo'n 135 euro per maand te veel huur (in totaal gaat het om meer dan een miljoen euro) betalen?¹¹

Vraag 52

Klopt het dat dit nog maar het topje van de ijsberg is en dat het waarschijnlijk gaat om duizenden foutieve energielabels en energielabels waarmee gefraudeerd zijn?

Vraag 53

Valt hier de certificerende instellingen wat te verwijten c.q. hebben zij gefaald (aangezien het hier gaat om dezelfde energieadviseur)? Zo ja, wat c.q. hoe? Zo nee, waarom niet?

¹¹ Sikkom, «Nog veel meer foute energielabels in Groningen waardoor verhuurders ten onrechte miljoenen incasseren», 21 oktober 2023, www.sikkom.nl/actueel/Nog-veel-meer-foute-energielabels-in-Groningen-waardoor-verhuurders-ten-onrechte-miljoenen-incasseren-28691938.html?fbclid=IwAR0FUXhAI4QdsvjdNb4wO7TzIs-CXASI7lpKf1XJbkJ2G3ID-w5NZdau9AM

Vraag 54

Heeft de prijsdruk (vanwege de concurrentie) invloed op de kwaliteit van de energielabels? Zo nee, waarom niet? Zo ja, hoe kunt u daar een rol in spelen zodat de kwaliteit wel verbetert maar de energielabels nog wel voor de consument betaalbaar blijven?

Vraag 55

Deelt u de mening dat meer begrijpelijke informatie voor de belanghebbende van het energielabel kan helpen om problemen te voorkomen, aangezien technische waarden zoals de rc-waarde en u-waarde een leek niets zeggen? Zo ja, hoe kunt u daar zorg voor dragen? Zo nee, waarom niet?

Vraag 56

Zijn er signalen bij u bekend dat er partijen zijn die werken met niet-gediplomeerd personeel? Zo ja, hoe kunt u daar tegen optreden? Zo nee, kunt u daarnaar informeren?

Vraag 57

Klopt het dat in sommige gevallen huurders van flexwoningen geen recht hebben op huurtoeslag aangezien deze flexwoningen soms geen status van onroerend hebben?

Vraag 58

Klopt het dat in sommige gevallen huurders van flexwoningen geen recht hebben op huurbescherming aangezien deze flexwoningen soms niet voldoen aan de definitie van woonruimte?

Vraag 59

Klopt het dat de prijs per m² bij flexwoningen hoger ligt dan bij reguliere woningen?

Vraag 60

Klopt het dat u nu minder enthousiast bent over flexwoningen?

Vraag 61

Kunt u deze vragen ieder afzonderlijk beantwoorden en deze gelieve niet te clusteren?