

Vragen gesteld door de leden der Kamer, met de daarop door de regering gegeven antwoorden

1860

Vragen van het lid **Vedder** (CDA) aan de Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening over *een Nationaal Aanvalsplan Schimmelwoningen* (ingezonden 5 maart 2025).

Antwoord van Minister **Keijzer** (Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening) (ontvangen 7 april 2025).

Vraag 1

Zou u willen reageren op de problemen zoals geschetst in het artikel *Schimmel en vocht zorgt in één op de vier huurwoningen voor problemen van Kassa*?¹

Antwoord 1

Vocht en schimmelproblematiek in woningen is zeer onwenselijk en de klachten over vocht- en schimmelproblematiek neem ik serieus. We zien helaas een toename van meldingen van schimmel door de energiecrisis. Mensen zijn minder gaan stoken waardoor er meer vocht in de woning blijft. Vocht- en schimmelproblematiek is een urgent onderwerp, ik heb hier recent extra aandacht aan besteed bij de herijking van de Nationale Prestatieafspraken (NPA).

Vraag 2

Deelt u de opvatting dat het tijd is voor een Nationaal Aanvalsplan Schimmelwoningen? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 2

Nee, ik deel deze opvatting niet. Vocht en schimmel horen niet in een huis en ik ben het dan ook eens met de noodzaak om dit soort problematiek aan te pakken. Echter, er worden al veel inspanningen verricht om woningcorporaties, overige verhuurders en gemeenten te stimuleren om vocht- en schimmelproblematiek op te pakken. Zo is in de Nationale Prestatieafspraken (NPA), waarover uw Kamer op 11 december 2024 is geïnformeerd, afgesproken dat

¹ BNNVARA, 22 februari 2025, «Schimmel en vocht zorgt in één op de vier huurwoningen voor problemen», <https://www.bnnvara.nl/kassa/artikelen/schimmel-en-vocht-zorgt-in-een-op-de-vier-huurwoningen-voor-problemen>

woningcorporaties zich maximaal inzetten om vocht en schimmel op te lossen of beheersbaar te houden.²

Daar waar het aan het gebruik van de woning ligt, helpen woningcorporaties proactief om samen met de huurder de problematiek aan te pakken. Er gaat hierbij extra aandacht uit naar ventilatie van de woning. Vocht en schimmelproblematiek komt ook regelmatig voor in woningen die goed zijn geïsoleerd. In deze woningen is ventileren, mechanisch of handmatig, nog belangrijker om dat dit niet meer op een natuurlijke wijze gaat. Als de mechanisch installaties niet goed zijn ingesteld kan dit leiden tot vocht en schimmelproblematiek. Geïsoleerde woningen vragen vaak ook een aangepast gebruik met betrekking tot ventileren.

Daar waar onduidelijkheid bestaat over de oorzaak van de problematiek (gebouw of bewoning) kunnen vaak nu onafhankelijke experts worden ingezet via gemeenten of corporaties die dit beoordelen. Het Ministerie van Volks-huisvesting en Ruimtelijke Ordening, de VNG en Aedes zijn met elkaar in gesprek over de verdere invulling en bekostiging van de onafhankelijk experts. Daarnaast zullen woningcorporaties tot en met 2030 jaarlijks 200 miljoen euro extra in woningverbetering steken. Hierbij is, naast de aanpak asbest en loden leidingen, extra aandacht voor vocht- en schimmelproblematiek. Verder committeren woningcorporaties zich eraan dat er vanaf 2026 geen woningen meer zijn met een slechte staat van onderhoud (categorie 5 of 6), tenzij er voor deze woningen concrete sloop-of renovatieplannen zijn.

Verder wordt in de handreiking lokale prestatieafspraken extra aandacht besteed aan de aanpak van vocht- en schimmelproblematiek, dit stimuleert corporaties, gemeenten en huurdersorganisaties om op lokaal niveau concrete afspraken te maken. Lokale partijen (bewoners, huurderverenigingen, gemeenten en corporaties) hebben het beste zicht op de problematiek en een passende aanpak. Corporaties moeten ook in hun bod voor de lokale prestatieafspraken ingaan op de onderwerpen kwaliteit en leefbaarheid. Vocht en schimmel valt onder deze onderwerpen.

Ook heeft de Wet goed verhuurderschap ten aanzien van de particuliere huursector een landelijke basisnorm voor goed verhuurderschap in de vorm van algemene regels geïntroduceerd. Huurders kunnen een melding maken bij de gemeente. Gemeenten hebben met deze wet de bevoegdheid gekregen om een verhuurvergunning te eisen, waarmee zij extra voorwaarden kunnen stellen aan verhuurders ten aanzien van bijvoorbeeld onderhoud.

Vraag 3

Deelt u opvatting dat elke corporatie zou moeten (kunnen) beschikken over schimmel-expertiseteams of schimmel-brigades, die na een melding de volgende dag op de stoep (kunnen) staan, met mensen om de keukentafel gaan zitten, samen een plan maken om de schimmel aan te pakken, en niet vertrekken voordat alle schimmel weg is uit de woning?

Antwoord 3

Nee, ik deel deze opvatting niet. In de praktijk zijn de oorzaken en de mate van vocht- en schimmelproblematiek diffuus. Corporaties kunnen hierbij een eigen afweging maken of ze over een apart vocht- en schimmelteam willen beschikken. Het gaat mij erom dat het wordt aangepakt, hoe dat wordt georganiseerd is aan partijen zelf. Aedes geeft aan dat corporaties steeds vaker medewerkers opleiden tot vocht- en schimmel expert en regelmatig specialistische bedrijven worden ingeschakeld bij specialistisch werk.

Vraag 4

Deelt u de opvatting dat het daarbij cruciaal is dat huurder en corporatie samen een specifieke aanpak voor die woning vaststellen?

Antwoord 4

Ja, deze opvatting deel ik. Er is bij vocht- en schimmelproblematiek vaak sprake van een combinatie van verschillende oorzaken. Het is wenselijk dat de corporatie en de huurder met elkaar in gesprek gaan over de oorzaken van de problematiek en over de aanpak om vocht- en schimmelproblematiek op

² Kamerstukken II 2024/25, 29 453, nr. 574

te lossen. Deze opvatting is ook vastgelegd in de Nationale Prestatieafspraken. Daar waar de oorzaak in de woning of het complex ligt zetten woningcorporaties zich maximaal in om dit op te lossen of beheersbaar te houden, bij een veranderende grondwaterstand zoekt de woningcorporatie samen met het Waterschap naar een oplossing. Daar waar het aan het gebruik van de woning ligt, helpen woningcorporaties proactief om samen met de huurder de problematiek aan te pakken.

Vraag 5

Deelt u de opvatting dat ook nazorg, van corporatie richting huurder, na een ruim jaar cruciaal is, aangezien je pas zeker kunt zijn dat je woning schimmelvrij is nadat deze de vier seizoenen achtereen schimmelvrij is?

Antwoord 5

Het is verstandig dat bij de aanpak vocht- en schimmelproblematiek ook afspraken gemaakt worden over de nazorg. Het is echter aan de corporatie, de huurder en eventueel de gemeente hoe zij deze nazorg willen oppakken en monitoren.

Vraag 6

Zou u in overleg met corporaties zich ervoor willen inspannen dat elke corporatie kan beschikken over specialistische aannemers op het gebied van schimmel, die de vier fasen van schimmelaanpak (een oorzaakanalyse, daarna reinigen, schimmels doden, vervolgens sauzen met schimmelwerende saus) kunnen uitvoeren?

Antwoord 6

Aangezien de oorzaken en de mate van vocht- en schimmelproblematiek zeer diffuus zijn, is het niet doelmatig om in alle gevallen van vocht- en schimmel een specialistische aannemer in te schakelen. Daar waar onduidelijkheid bestaat over de oorzaak van de problematiek (gebouw of bewoning) kan het nodig zijn om een onafhankelijk om dit te beoordelen. Naar aanleiding van de Nationale Prestatieafspraken ben ik in overleg met corporaties en gemeenten over de inzet van een onafhankelijk expert.

Vraag 7

Hoe reflecteert u op het feit dat voor huurders die te maken hebben met schimmel in hun huurwoning, hun huis geen haven is waar je thuiskomt, maar een bron van stress?

Antwoord 7

Vocht- en schimmel in (huur)woningen is zeer onwenselijk, het leidt tot leefbaarheidsproblematiek en heeft in ernstige gevallen zelfs effect op de gezondheid. Zoals u in mijn antwoord op vraag 2 heeft kunnen lezen, stimuleren we vanuit het Rijk corporaties en gemeenten om een aanpak lokaal te realiseren.

Vraag 8 en 9

Hoe kan het dat mensen al tien jaar of langer aan de bel trekken, maar de schimmelproblematiek in hun woning nog niet is opgelost?

Hoe reflecteert u op het feit dat schimmelproblematiek al zo lang niet wordt aangepakt, dat mensen zich niet serieus genomen voelen, gaan twijfelen aan zichzelf en het vertrouwen in de corporatie en de overheid verliezen?

Antwoorden 8 en 9

De oorzaken van vocht- en schimmelproblematiek zijn verschillend en er is vaak sprake van een hoge mate van complexiteit. Vaak ligt de oorzaak van vocht- en schimmelproblematiek aan een combinatie van gebruik van de woning en de bouwtechnische kwaliteit van de woning. Regelmatig hebben ook de grondwaterstand en slechte technische installaties invloed op vocht- en schimmelvorming. Deze diffuse oorzaken hebben als gevolg dat er geen eenduidige aanpak mogelijk is en dat de corporatie zowel in gesprek moet gaan met de bewoners als de technische en bouwkundige oorzaken moet onderzoeken.

De verantwoordelijkheid voor het signaleren en de aanpak van gebreken, waaronder vocht- en schimmelproblemen, ligt primair bij lokale partijen. De bouwregelgeving en de huur(prijs)regelgeving (via de Huurcommissie of

rechter) bieden instrumenten voor betrokken partijen om op te treden. Nog los van de prestatieafspraken, kunnen huurdersorganisaties het aanpakken en voorkomen van dit soort problematiek aankaarten in overleg met hun verhuurder.

Vraag 10

Deelt u de opvatting dat er hier ook voor de Rijksoverheid en de Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening een taak weggelegd is? Zo ja, welke?

Antwoord 10

De verantwoordelijkheid voor de aanpak vocht- en schimmelproblematiek ligt primair bij de lokale partijen zoals de woningcorporatie, gemeente en huurdersorganisaties. Echter, ik zie de urgentie van de problematiek. Zie mijn beantwoording van vraag 2 voor de inzet op nationaal niveau.

Vraag 11

Hoe reflecteert u op het feit dat mensen op deze wijze vast komen te zitten in het systeem?

Antwoord 11

Huurders hebben verschillende mogelijkheden om, als ze er niet uitkomen met de woningcorporatie, melding te maken van vocht- en schimmelproblematiek. Zie hiervoor ook de beantwoording van vraag 8 en 9. Daarnaast ben ik in gesprek over de inzet van onafhankelijk experts.

Vraag 12

Zou u willen reflecteren op de vraag hoe het kan dat de schadelijkheid en ziekmakendheid van schimmel al jarenlang bekend is, maar vandaag de dag één op de vier huurwoningen te maken heeft met schimmelproblematiek?

Antwoord 12

We zien helaas dat de problematiek niet beter is geworden door toenemend (energie)armoede waardoor mensen minder gaan stoken, een veranderend waterpeil, natte winters en intensievere woongebruik.

Vraag 13 t/m 18

Deelt u de analyse van de Woonbond dat er al snel gekeken wordt naar de aantallen voor woningbouw, maar dat de kwaliteit van woningen een ondergeschoven kindje is? Zo nee, waarom niet?

Zou u inzicht willen geven in de precieze afspraken op het gebied van de aanpak van schimmel in de Nationale Prestatieafspraken en de 200 miljoen euro per jaar extra die corporaties hieraan gaan besteden?

Zou u in overleg en samenwerking met de corporaties een globale uitsplitsing naar categorie aanpak (schimmel, loden leidingen, asbest, etcetera) willen maken van waar deze 200 miljoen euro per jaar extra aan zal worden uitgegeven?

Zou in overleg willen treden met de corporaties en een inschatting willen maken of de corporaties dit bedrag jaarlijks krijgen weggezet?

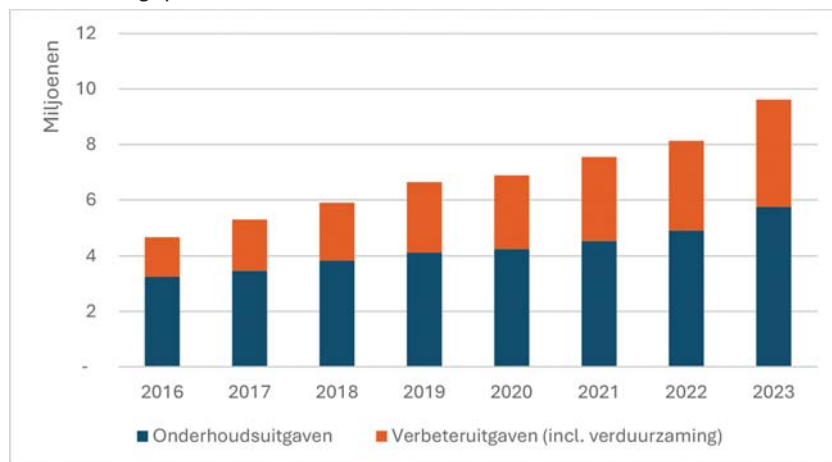
Is 200 miljoen euro per jaar extra per jaar extra voldoende om alle huurwoningen waar schimmelproblematiek is aan te pakken?

Indien dit niet het geval is, zou u in overleg met corporaties willen bezien hoeveel er dan nodig is om schimmelproblematiek op die grondige wijze aan te pakken?

Antwoord 13 t/m 18

In de Nationale Prestatieafspraken (NPA) is er, naast de nieuwbouwopgave, voldoende aandacht voor leefbaarheid, betaalbaarheid en duurzaamheid. Corporaties investeren zowel in nieuwbouw als in bestaande bouw. Zo is er in de NPA afgesproken om uiterlijk in 2026 geen corporatiebezit meer te hebben met een conditiescore 5 of 6, tenzij er voor deze woningen concrete sloop- of renovatieplannen zijn. Daarnaast staat de afspraak om uiterlijk in 2028 alle E, F en G-labels uit de sector te laten verdwijnen. Ook de aanpak vocht en schimmelproblematiek is een belangrijke afspraak uit de NPA, zie mijn beantwoording van vraag 2.

In de NPA is ook afgesproken dat woningcorporaties tot en met 2030 jaarlijks € 200 miljoen extra investeren in woningverbetering. Hierbij is, naast de aanpak vocht en schimmel, extra aandacht voor loden leidingen en asbest. Aedes heeft twee jaar geleden aan corporaties gevraagd of ze een uitsplitsing konden maken van de woningverbetering uitgaven maar dat bleek niet mogelijk. In de praktijk wordt er veel werk met werk gemaakt en bij bijvoorbeeld groot onderhoud worden ook asbest of schimmel aangepakt. Daarnaast maken corporaties ad-hoc kosten op basis van meldingen of bij mutatie. Uit de doorrekeningen van de NPA blijkt dat het overgrote deel van de opgave financieel haalbaar is. Zeker de komende jaren kan in alle regio's volop worden geïnvesteerd. Wel zien we dat er regionaal tekorten ontstaan, maar relatief gezien is het tekort beperkt. De afspraken en opgaven worden eens in de drie jaar herijkt, rekening houdend met een logisch moment in de beleidsvorming. Bij een volgende herijking van de NPA bespreken we opnieuw de aanpak en investeringen voor woningverbetering. Corporaties investeerden in 2023 € 9,6 miljard in onderhoud, verbetering en verduurzaming van hun woningen, maar liefst € 1,5 miljard meer dan het jaar ervoor. Dat is 18,5% meer dan in 2022. Zo'n 5,6% is toe te schrijven aan de inflatie. De overige 12% komt doordat corporaties echt meer woningen hebben aangepakt.



Vorig jaar heeft Aedes via een uitvraag gevraagd of corporaties kunnen aangeven hoeveel ze specifiek investeren in het uitfasen van slechte woningen, de aanpak van vocht en schimmel, loden leidingen, asbest en brandveiligheid. Deze uitvraag is door 167 corporaties ingevuld. 85 corporaties hebben specifiek inzicht in deze kosten. Deze 85 corporaties hebben bij elkaar opgeteld een bedrag van 186 miljoen extra hiervoor gereserveerd voor de komende jaren.

Vraag 19

Wat is de voortgang van de afspraak in de Nationale Prestatie Afspraken dat corporaties en gemeenten lokaal afspraken gaan maken over vocht en schimmel en de structurering hiervan?

Antwoord 19

In de herijkte Nationale Prestatieafspraken (NPA) uit december 2024 is afgesproken dat woningcorporaties en gemeenten lokaal afspraken maken over vocht en schimmel en herstructurering. Het is nu nog te vroeg om het effect van deze herijkte NPA te meten, woningcorporaties, huurdersorganisaties en gemeenten zijn in het voorjaar van 2025 nog bezig met herijken van de lokale prestatieafspraken.

Vraag 20 t/m 25

Hoe gaat u grip houden op de vraag of elke gemeente en corporatie deze afspraken maakt?

Registreert het ministerie of gemeenten en corporaties deze afspraken maken?

Wat gaat u doen als gemeenten of corporaties deze afspraken niet maken, of als deze afspraken onvoldoende zijn?
Hoe pakt het Rijk de regie als gemaakte afspraken over de aanpak van schimmel niet worden nageleefd?
Welke tools heeft uw ministerie in handen om gemaakte afspraken te handhaven?
Na hoeveel jaar komt er een evaluatie of gemeenten en corporaties aan lokaal gemaakte afspraken houden?

Antwoord 20 t/m 25

Corporaties moeten in hun bod voor de lokale prestatieafspraken ingaan op de onderwerpen kwaliteit en leefbaarheid. Vocht en schimmel valt onder deze onderwerpen. In de handreiking lokale prestatieafspraken, in samenwerking met onder andere Aedes, VNG en Woonbond, besteden we extra aandacht aan de aanpak vocht- en schimmel. In theorie is het mogelijk dat er in gemeenten of corporatiebezit geen, of nauwelijks, sprake is van vocht- en schimmelproblematiek. Het is dus niet verplicht voor alle gemeenten en corporaties om hier afspraken over te maken.

We blijven met Aedes en de VNG de Nationale Prestatieafspraken monitoren, waaronder de afspraken over vocht- en schimmel. Als we zien dat de resultaten achterlopen op de doelstellingen gaan we met Aedes en de VNG in gesprek om de aanpak te versnellen. Daarnaast kunnen partijen betrokken bij het maken van de lokale afspraken, als zij er niet uitkomen, bijvoorbeeld indien afspraken over vocht en schimmel ontbreken, zich melden bij de adviescommissie geschillenbeslechting prestatieafspraken voor een bindende uitspraak over het voorgelegde geschil.

Vraag 26

Welke lessen zijn er geleerd van de landelijke aanpak die de ambitie had om voor 2026 alle huizen die last hebben van schimmel te renoveren of te slopen?

Antwoord 26

Gezien het genoemde jaartal heb ik voor de beantwoording van deze vraag aangenomen dat wordt bedoeld de aanpak van woningen met een slechte conditiescore, dit zijn woningen met een (zeer) slechte onderhoudskwaliteit, er kan daarbij ook sprake zijn van vocht- en schimmel maar dit hoeft niet altijd het geval te zijn.

In de Nationale Prestatieafspraken uit 2022 en de herijking uit december 2024 is de afspraak opgenomen om uiterlijk in 2026 geen corporatiebezit meer te hebben met een conditiescore 5 of 6, tenzij er voor deze woningen concrete sloop- of renovatieplannen zijn. Uit de monitoring in de Aedes forecast blijkt dat er in 2023 nog 7.500 woningen in deze categorieën. Naar verwachting zijn dat er in 2028 nog 4.000 (0,002% van alle corporatiewoningen), hiervoor zijn plannen om te renoveren (62%) en te slopen (38%). De komende jaren blijf ik, samen met Aedes en de VNG, deze afspraak monitoren. Overigens zijn de woningen met conditiescore 5 of 6 van slechte kwaliteit, maar dit betekent niet dat er in al deze woningen sprake is van vocht- en schimmelproblematiek. Uit een evaluatie van de gemeente Amsterdam uit 2024 blijkt dat slechts 20% van de meldingen komt uit woningen met een EFG-label. De overige meldingen komen uit woningen met een energielabel A t/m D. Daarnaast waren de meldingen in Amsterdam gelijk verspreid over de bouwjaren. Alleen in woningen met een bouwjaar na 2011 is sprake van significant minder meldingen.³

Vraag 27

Zou u inzicht willen geven in de voortgang van het Nationaal Isolatieprogramma en in het bijzonder van de onderdelen daarvan die samenhangen met de aanpak van schimmel?

³ «Evaluatie van de Gezamenlijke Aanpak Vocht en Schimmel 2023–2024», gemeente Amsterdam (16 september 2024)

Antwoord 27

Met voldoende ventilatie kan schimmelvorming in woningen worden voorkomen. Wanneer een woning wordt geïsoleerd en kieren worden gedicht, verdwijnen er vormen van natuurlijke ventilatie. Van belang is dat er dan ventilatiemaatregelen worden genomen, zoals het plaatsen van ventilatieroosters of het toepassen van energiezuinige systemen met CO₂-sturing en warmteterugwinning. In de lokale aanpak van het Nationaal Isolatieprogramma kunnen in combinatie met isolatiemaatregelen, energiezuinige ventilatiesystemen in woningen van eigenaar-bewoners en Verenigingen van Eigenaars (VvE's) worden gesubsidieerd via gemeenten. Hierbij kunnen voor VvE's de middelen worden gestapeld met de Subsidieregeling verduurzaming voor verenigingen van eigenaars (SVVE), waarin deze maatregelen ook worden gesubsidieerd.

In de SVVE zie ik een stijgende lijn in het aantal aanvragen voor energiezuinige ventilatiemaatregelen. Van 11 verenigingen waaraan in 2022 subsidie is verstrekt voor deze maatregelen voor in totaal 552 appartementen, naar 21 verenigingen in 2024 voor in totaal 1.573 appartementen. En in 2025 is er t/m februari al aan 15 verenigingen subsidie verstrekt voor in totaal 571 appartementen. In de woningen die in de lokale aanpak tot nu toe zijn verbeterd, zijn de isolatiemaatregelen slechts een enkele keer tegelijk met de energiebesparende ventilatiemaatregelen toegepast. De aandacht ligt bij het isoleren van deze slecht geïsoleerde woningen vaak op het nemen van de eerste isolatiemaatregelen. Ik zie wel aandacht voor ventilatie in veel gemeenten, via andere routes. Bijvoorbeeld via energiefixers en -coaches die vaak met middelen van de Aanpak Energiearmoede worden ingezet is aandacht voor het voorkomen van schimmelvorming door ventilatie, ook door het goed gebruiken van bestaande ventilatiesystemen. Huurders worden ook vaak via deze route bereikt. Het verbeteren van huurwoningen is ook een belangrijke actielijn binnen het Nationaal Isolatieprogramma. Zoals in de beantwoording van vraag 2 is aangegeven, wordt ook ingezet op het toepassen van ventilatiemaatregelen bij corporaties. Daarnaast wordt met de Subsidieregeling Verduurzaming en Onderhoud Huurwoningen (SVOH) het toepassen van energiezuinige ventilatie gestimuleerd bij private huurwoningen.

Tot slot wordt via verschillende kanalen het belang van ventileren duidelijk gemaakt. Bijvoorbeeld op verbeterjehuis.nl en in de campagne «Wie isoleert, profiteert» wordt in volgende rondes ook op het belang van ventileren gewezen.

Vraag 28

Hoe krijgt u in beeld welke corporaties de helpende hand van de Rijksoverheid kunnen gebruiken bij het opstarten, sneller opschakelen of intensiveren van schimmelaanpak?

Antwoord 28

Corporaties zijn verantwoordelijk voor het onderhouden van het eigen bezit. In de Nationale Prestatieafspraken is afgesproken dat corporaties extra inzetten om woningverbetering, daarnaast maken zij afspraken met gemeenten over de aanpak vocht- en schimmelproblematiek. We zien dat er soms onduidelijkheid is tussen huurder en verhuurder over de oorzaak van de schimmelvorming en de mogelijke aanpak. Daar waar onenigheid is, kan er een onafhankelijk vocht- en schimmelexpert worden ingezet. Ik ben momenteel in overleg met Aedes en de VNG over de inzet en de financiering van deze vocht- en schimmelexperts.

Vraag 29

Zou u inzicht willen geven hoe de verschijningsvormen maar ook de intensiteit van schimmelproblematiek variëren op plekken met een hoog of juist laag grondwaterpeil?

Antwoord 29

Vochtproblemen in de woning, waaronder schimmelproblematiek, hebben verschillende oorzaken, bijvoorbeeld: lekkage van (regen)waterafvoer, doorslaand vocht via de muur bij hevige regenval of optrekkend vocht vanuit de fundering en de bodem. Daarnaast kan slechte ventilatie een rol spelen. Het optrekkende vocht vanuit de fundering ontstaat vaak door een combinatie

van verminderde of slechte waterdichtheid van muren en vloeren en een (tijdelijk) hoge grondwaterstand, waardoor de afstand tussen het grondwater en de vloer of muren kleiner wordt. Bij lage grondwaterstand is de afstand tussen het grondwater en de vloer groter, waardoor de vochtigheid afneemt en daarmee de kans op schimmel.

Vraag 30

Zou u voorgaande vraag ook willen beantwoorden voor gebieden waar het grondwaterpeil juist verhoogd of verlaagd wordt?

Antwoord 30

In gevallen waar sprake is van een vochtprobleem door grondwater, kan grondwaterstandverhoging tot meer vochtproblematiek leiden.

Vraag 31

Zou u inzicht willen geven hoe schimmelproblematiek in woningen samenhangt met funderingsproblematiek, en het feit dat niet alleen het ministerie, maar ook andere overheidsinstanties met funderingsproblematiek bezig zijn? Welke coördinerende rol voor het ministerie ligt hier?

Antwoord 31

In gebieden met funderingsproblematiek en waar bodemdaling optreedt, is er meer kans op vochtproblemen en schimmel. Funderingsproblematiek raakt aan de woonopgave en het water-bodemvraagstuk waar naast de eigenaren van de woningen ook de gemeenten, waterschappen, provincies en Rijksoverheid betrokken zijn. Het Ministerie van VRO heeft een coördinerende rol op zich genomen in de nationale aanpak van funderingsproblematiek.

Vraag 32 en 33

Zou u inzicht willen geven in wat een strenge winter doet met de toename van schimmelproblematiek in woningen?

Zou u inzicht willen verschaffen in hoe schimmelproblematiek samenhangt met hoge energieprijzen?

Antwoord 32 en 33

Corporaties zien in de winter een toename van meldingen over vocht- en schimmelproblematiek. Door toenemende (energie)armoede kunnen huishoudens minder stoken en ventileren ze de woning minder, waardoor de luchtvochtigheid in de woning toeneemt.

Vraag 34

Zou u inzicht willen geven in hoe bij renovatie de verduurzaming van woningen schimmelproblematiek kan versterken doordat het soms moeilijker wordt om woningen te ventileren?

Antwoord 34

In een woning wordt veel vocht gegenereerd door douchen, koken, was drogen en menselijk gebruik. Dit vocht moet worden afgevoerd om schimmelvorming te voorkomen. Als gezegd verdwijnen er wanneer een woning wordt geïsoleerd en kieren worden gedicht, vormen van (onbedoelde) natuurlijke ventilatie. Het is daarom van groot belang dat bij het maken van een verduurzamingsplan ook aandacht wordt besteed aan de ventilatievoorzieningen. Ook bij het vervangen van bijvoorbeeld kozijnen en glas moet worden bedacht of het aanbrengen van ventilatieroosters nodig is als onderdeel van het ventilatiesysteem.

Bij alle ventilatiesystemen, en met name bij de meer energiezuinige ventilatiesystemen als vraaggestuurde en balansventilatie, is het vervolgens van belang dat deze goed worden ingeregeld, onderhouden (filters vervangen) en gebruikt zodat de benodigde luchtverversing ook werkelijk wordt gerealiseerd.

Vraag 35

Deelt u de opvatting dat schimmelproblematiek in woningen een collectief probleem is, waarvoor de Rijksoverheid vanuit haar volkshuisvestelijke taak een verantwoordelijkheid heeft? Zo ja, wat houdt die verantwoordelijkheid in uw ogen precies in?

Antwoord 35

Zie mijn beantwoording van vraag 2 en vraag 10.

Vraag 36

Deelt u de opvatting dat ook het feit dat woningen op termijn gesloopt gaan worden, niet zou moeten betekenen dat schimmel niet wordt aangepakt, omdat daarmee de rekening en de gevolgen worden gelegd bij de mensen die erin wonen?

Antwoord 36

Ik deel deze opvatting. Woningen moeten, zolang er huishoudens wonen, leefbaar zijn en de basiskwaliteit moet in orde zijn. Dit geldt ook voor woningen die op een sloop- of renovatielijst staan.

Vraag 37

Zou u op een rij willen zetten welke prikkels de Wet betaalbare huur geeft aan verhuurders om te investeren in woningen en in te zetten op isolatie en ventilatie, en de aanpak van schimmel?

Antwoord 37

Met de Wet betaalbare huur en onderliggende regelgeving is de huurprijsregulering uitgebreid tot aan het middenhuursegment. Daarmee hebben middenhuurders toegang gekregen tot de Huurcommissie, zoals al het geval was voor huurders in het laagsegment. Deze huurders kunnen ook een verzoekschrift indienen bij de Huurcommissie op grond van (onderhouds)gebreken aan de huurwoning, zoals schimmel. Als een gebrek wordt geconstateerd, kan de Huurcommissie uitspreken dat de huurprijs tijdelijk wordt verlaagd, tot het gebrek is verholpen. Dit creëert een financiële prikkel voor verhuurders om een dergelijk gebrek snel op te lossen. Daarnaast is met de Wet betaalbare huur en onderliggende regelgeving het woningwaarderingstelsel (WWS) gewijzigd. Zo is voor energielabels (waar ventilatie een onderdeel van is) bepaald dat goede energielabels (B t/m A++++) meer WWS-punten (en dus een hogere maximale huurprijs) krijgen, terwijl slechtere labels (E t/m G) minpunten krijgen. Hiermee is ook een financiële prikkel voor verhuurders ingebouwd: verduurzaming en isolatie waardoor het label verbetert levert een hogere maximale huurprijs op. Daarnaast wordt nu ook onroerend aanhorige airconditioning gewaardeerd, zolang deze kan verkoelen en verwarmen. Indien een dergelijke voorziening is aangesloten op de buitenlucht, kan deze bijdragen aan de ventilatie in de woonruimte.

Vraag 38

Hoe kunnen deze prikkels uitgebouwd worden?

Antwoord 38

In mijn antwoord op vraag 37 heb ik uiteengezet welke prikkels reeds bestaan om woningen te isoleren en ventileren en schimmel aanpakken: de Huurcommissie kan bij een ernstig gebrek een korting op de huur uitspreken, die geldt tot het gebrek verholpen is. Afhankelijk van de ernst van een gebrek kan de hoogte van die korting oplopen tot 80% van de huurprijs. Daarnaast is het energielabel, dat (mede) wordt bepaald door de mate van isolatie en verduurzaming, een van de meest zwaarwegende elementen binnen het WWS. Gezien de reeds bestaande prikkels in het systeem, waarbij de nieuwe energielabelwaardering bovendien nog geen jaar geleden is ingevoerd, is het niet wenselijk om deze prikkels te verhogen of uit te breiden. Waar in het WWS prikkels zijn ingebouwd om te verduurzamen, wordt de drempel hiervoor verder verlaagd middels beschikbaar gestelde verduurzamingssubsidies. Hierbij kan gedacht worden aan de SVOH, SVVE en ISDE. Elk van deze subsidies stimuleert verduurzaming van een woning, waarmee een huurder verdere controle krijgt over het ventileren en energieverbruik van de woning. Een goed geïsoleerde woning die fatsoenlijk te verwarmen is waarbij de huurder zelf zorg draagt voor het gecontroleerd ventileren, draagt bij aan een effectieve vocht- en schimmelbestrijding. Voor de bestrijding van overdadig vocht en schimmelproblematiek kunnen huurders en huiseigenaren ook terecht op milieucentraal.nl, waar over de genoemde verduurzamings-subsidies ook veel informatie te vinden is.

Vraag 39

Zou u op een rij willen zetten hoe de Wet betaalbare huur heeft bijgedragen aan de positionering van de Huurcommissie als aanspreekpunt voor huurders, ook op het gebied van schimmelproblemen?

Antwoord 39

De Wet betaalbare huur en onderliggende regelgeving heeft een groter deel van de Nederlandse huurmarkt toegang gegeven tot de Huurcommissie. Ook huurders én verhuurders in de middenhuursector kunnen nu hun geschillen aan de Huurcommissie voorleggen, waaronder geschillen over (onderhouds)gebreken zoals schimmel. Naast de wijzigingen in regelgeving uit de Wet betaalbare huur heeft de Huurcommissie veel stappen gezet om haar toegankelijkheid te vergroten. Zo kent de Huurcommissie een klantcontactcentrum dat huurders en verhuurders bijstaat bij het beantwoorden van vragen over hun (ver)huursituatie. Daarmee is de Huurcommissie beter te bereiken als aanspreekpunt voor huurders en verhuurders, ook op het gebied van schimmelproblemen. Ook heeft de Huurcommissie sinds enige tijd een Gebrekencheck op haar website, waarmee bezoekers op een laagdrempelige manier een indicatie kunnen krijgen of het zinvol is om voor een bepaald gebrek in de woning bij de Huurcommissie een verzoek tot huurverlaging in te dienen.