

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

### 3265

Vragen van het lid **Beckerman** (SP) aan de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening over *het artikel «bewoners in schimmelende horrorflat zijn het spuugzat plots kwam een stuk muur naar beneden»* (ingezonden 2 mei 2022).

Antwoord van Minister **De Jonge** (Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening) (ontvangen 27 juni 2022). Zie ook Aanhangsel Handelingen, vergaderjaar 2021–2022, nr. 2813.

#### Vraag 1

Bent u bekend met het bericht «Bewoners in schimmelende horrorflat zijn het spuugzat plots kwam een stuk muur naar beneden» in het Algemeen Dagblad van 26 april jongleden?<sup>1</sup>

#### Antwoord 1

Ja.

#### Vraag 2

Wat vindt u van dit bericht?

#### Antwoord 2

Iedere huurder van een (sociale) huurwoning heeft recht op een technisch goede en veilige woning zonder gebreken, zodat het er prettig wonen is. Een verhuurder, dus ook een woningcorporatie, dient zich als goed verhuurder te gedragen en deze woning te verschaffen. Het is erg vervelend dat deze bewoners veel klachten ervaren over hun woning en zich niet gehoord voelen door de Alliantie.

#### Vraag 3

Deelt u de mening dat deze bewoners veel geluk hebben gehad en dat het fout had kunnen aflopen?

<sup>1</sup> Algemeen Dagblad, «Bewoners in schimmelende horrorflat zijn het spuugzat plots kwam een stuk muur naar beneden», 26 april 2022, <https://www.ad.nl/wonen/bewoners-in-schimmelende-horrorflat-zijn-het-spuugzat-plots-kwam-een-stuk-muur-naar-beneden~a4d4d1239/>.

#### Antwoord 3

De Alliantie heeft mij laten weten regelmatig onderzoek te doen naar de technische staat van haar bezit. Hierbij hoort ook de veiligheid van constructieve onderdelen. De bewoners zijn vroegtijdig per brief geïnformeerd over de technische staat van de balkons en er zijn direct maatregelen genomen om de balkons met stempels te ondersteunen.

#### Vraag 4

Kunt u garanderen dat deze woningen veilig zijn?

#### Antwoord 4

De Alliantie geeft aan dat er een rapport is opgemaakt waarin de technische staat van de balkons is vastgesteld. Hieruit is gebleken dat de balkons wel constructief onderhoud nodig hebben, maar dat er geen sprake is van een onveilige situatie. De balkons zijn gestut conform het technisch advies van het betrokken ingenieursbureau. Er is geen instortingsgevaar voor de balkons bij lichte belasting. Met de aanwezigheid van de stempels kunnen bewoners, met maximaal vier volwassen personen, gebruik maken van hun balkon. De gemeente heeft de verantwoordelijkheid toe te zien op de kwaliteit van de woningen. Na contact blijkt dat Bouw en Woningtoezicht van de gemeente Amersfoort haar rol heeft gepakt en actief betrokken is bij het herstel van de balkons. Er vindt regelmatig overleg plaats tussen de gemeente en de woningcorporatie over het complex Vreeland.

#### Vraag 5

Is het mogelijk dat achterstallig onderhoud en/of gebreken in en aan de woning tot levensgevaarlijke situaties kunnen leiden?

#### Antwoord 5

Ik kan daar in algemene zin geen uitspraak over doen.

#### Vraag 6

Wat vindt u ervan dat woningcorporatie De Alliantie de bewoners niet serieus neemt?

#### Antwoord 6

De Alliantie heeft mij laten weten haar best gedaan te hebben en dacht de bewoners goed en tijdig geïnformeerd te hebben over de situatie met de balkons. Het is vervelend dat dit zo niet door de huurders is beleefd. De komende tijd zal De Alliantie extra tijd en aandacht geven aan deze huurders. Uit de Aedes Benchmark 2021 blijkt dat De Alliantie haar huurderstevredenheid heeft zien stijgen naar 7,5, het gemiddelde van de sector. Ook uit de meest recente visitatie uit 2020 is gebleken dat de huurders de relatie en communicatie met De Alliantie beoordelen met een score Goed. Op basis van de genoemde informatie heb ik geen reden om aan te nemen dat De Alliantie haar huurders niet serieus neemt.

#### Vraag 7

Begrijpt u dat flatbewoners aan het Vreeland hun balkon niet meer op durven te gaan?

#### Antwoord 7

Ja, ondanks dat er geen direct risico is snap ik dit gevoel.

#### Vraag 8

Deelt u de mening dat bewoners van de flats aan het Vreeland een 100% of in grote mate huurverlaging moeten krijgen nu woningcorporatie De Alliantie erkent dat er sprake zou kunnen zijn van instortingsgevaar van de balkons en er ook sprake is van achterstallig onderhoud waardoor het woongenot ernstig aangetast is? Kunt u uw antwoord nader toelichten?

#### Antwoord 8

Ik kan hierover geen uitspraak doen. Een huurder kan zich bij ernstige gebreken tot de huurcommissie wenden om een huurverlaging af te dwingen naar 20%, 30% of 40% van de huurprijs. De omvang van de huurverlaging is afhankelijk van de ernst van de gebreken. Indien de huurder van oordeel is

dat er een huurverlaging van 100% moet plaatsvinden, moet hij zich tot de rechter wenden.

#### Vraag 9

Deelt u de mening dat de flatbewoners aan het Vreeland ondersteund moeten worden door bijvoorbeeld een bouwkundige, een jurist of een meldpunt dat gespecialiseerd is in bijvoorbeeld bewoners bijstaan die een gang naar de Huurcommissie of rechter kunnen maken?

#### Antwoord 9

Nee, dat is niet nodig. In mijn antwoord op vraag 4 geef ik aan dat de gemeente Amersfoort betrokken is en de kwaliteit van het gebouw controleert. Uit technisch onderzoek is gebleken dat er geen sprake is van een gevaarlijke situatie. De Alliantie gaat zo snel mogelijk aan de slag met het herstel van de balkons.

#### Vraag 10

Waarom moeten die bouwstempels minimaal tot en met december blijven?

#### Antwoord 10

De Alliantie heeft mij laten weten dat het nog niet bekend is of de stempels tot en met december blijven staan. De woningcorporatie heeft tijd nodig om goede en duurzame werkzaamheden uit te voeren aan de balkons. Ze hebben aangegeven dit zo snel als mogelijk te gaan doen.

#### Vraag 11

Hoe hoog heeft woningcorporatie De Alliantie deze gevaarlijke situatie van flat(s) aan het Vreeland op de agenda gezet?

#### Antwoord

De Alliantie heeft mij verzekerd dat dit onderwerp boven aan de agenda staat.

#### Vraag 12

Klopt het dat woningcorporatie De Alliantie eerder aan de schimmelschandaal is genageld?<sup>2</sup>

#### Antwoord 12

Er zijn door uw partij eerder Kamervragen gesteld over schimmelproblematiek, deze vragen betroffen ook woningen van De Alliantie.

#### Vraag 13

Klopt het dat er bij huurders van woningcorporatie De Alliantie in andere flats, zoals de Orion in Amersfoort, sprake was van een levensgevaarlijke situatie als gevolg van asbest en ook daar sprake was van achterstallig onderhoud waar huurders niet serieus zijn genomen?<sup>3</sup>

#### Antwoord 13

De Alliantie heeft mij laten weten dat er in de flat Orion geen sprake is geweest van een levensgevaarlijke situatie. In de voorbereiding van een project is bij één huurder geconstateerd dat er een gat in een asbestpijp zat. Direct na de melding is dit onderzocht en gesaneerd. Deze flats zijn in de meerjaren-onderhoudsplanung van De Alliantie opgenomen geweest en daarmee is er geen sprake van achterstallig onderhoud.

#### Vraag 14

Kunnen we vaststellen dat er bij woningcorporatie De Alliantie sprake is van een patroon? Kunt u uw antwoord nader toelichten?

<sup>2</sup> Aedes, «De Alliantie gaat uit van persoonlijke aanpak vocht en schimmel», 30 november 2021, <https://aedes.nl/gezond-en-veilig-wonen/de-alliantie-gaat-uit-van-persoonlijke-aanpak-vocht-en-schimmel>.

<sup>3</sup> RADAR, «Zeker 80.000 sociale huurwoningen vertonen flinke gebreken», 18 september 2021, [radar.avrotros.nl/nieuws/item/zeker-80000-sociale-huurwoningen-vertonen-flinke-gebreken/](https://radar.avrotros.nl/nieuws/item/zeker-80000-sociale-huurwoningen-vertonen-flinke-gebreken/).

#### Antwoord 14

Nee, dat zou ik zo niet willen zeggen. Zoals ik bij het antwoord op vraag 6 aangeef heeft De Alliantie een gemiddelde waardering op Huurdersoordeel in de Aedes Benchmark 2021. Ook uit de onafhankelijke visitatie uit 2021 is gebleken dat het oordeel van de huurders over de samenwerking en relatie goed is.

#### Vraag 15

Deelt u de mening dat er sprake is van een tendens in het niet serieus nemen van huurders en/of slechte communicatie naar huurders door verhuurders? Kunt u uw antwoord nader toelichten?

#### Antwoord 15

Nee, ik deel deze mening niet. Ik herken wel dat er verschillen zijn in de manier waarop woningcorporaties communiceren met hun bewoners. Het overgrote merendeel van de woningcorporaties krijgt gelukkig van hun huurders een goede score op het prestatieveld Huurdersoordeel in de Aedes Benchmark. In de verplichte vierjaarlijkse visitatie worden de huurders bevraagd over hun mening over de relatie en communicatie met de woningcorporatie. Ook hier zijn de beoordelingen voor de overgrote grote meerderheid van de woningcorporaties positief. Dat neemt niet weg dat elk incident er vanzelfsprekend een teveel is.

#### Vraag 16

Waarom kunt u woningcorporaties wel onder verscherpt toezicht plaatsen als er sprake is van financieel wanbeleid, maar kunt u woningcorporaties niet onder verscherpt toezicht plaatsen als huurders in levensgevaarlijke of als gevolg van vocht- en schimmel in ongezonde woonsituaties terecht komen?

#### Antwoord 16

Wanneer sprake is van een overtreding van artikelen 1a en 1b van de Woningwet in samenhang het Bouwbesluit 2012 is de gemeente de taak om handhavend op te treden. Huurders kunnen een handhavingverzoek indienen bij de gemeente. Ook hebben huurders de mogelijkheid via de Huurcommissie of desnoods de rechter een slechte onderhoudssituatie te laten oplossen.

De Autoriteit woningcorporaties (Aw) heeft een indirecte rol ten aanzien van het toezicht op de kwaliteit van woningen. De Aw houdt risicogericht toezicht op het beleid en beheer van woningcorporaties en kan een woningcorporatie aanspreken als zij geen goed onderbouwd beleid heeft gericht op onderhoud en verbetering, of als zij dit beleid onvoldoende weet te realiseren. Wanneer de Aw meerdere signalen krijgt met betrekking tot onderhoud zal zij dit meenemen in de gesprekken die zij voert met bestuur en RvC in het kader van het reguliere governance toezicht. De Aw is geen aanspreekpunt voor individuele huurders. Wanneer een individuele huurder klachten heeft over zijn of haar woning, kan de huurder hiervoor naar de Huurcommissie stappen.

#### Vraag 17

Deelt u de mening dat een ondertoezichtstelling van een woningcorporatie als gevolg van het verzaken van de zorgplicht van een woningcorporatie jegens haar huurders een afschrikwekkende werking zou kunnen hebben waardoor woningcorporaties eerder geneigd zijn om achterstallig onderhoud en/of (ernstige) gebreken en/of vocht- en schimmelproblematiek te verhelpen? Kunt u uw antwoord nader toelichten?

#### Antwoord 17

Nee, deze mening deel ik niet. Woningcorporaties verhuren ruim 2 mln. woningen en er zijn geen signalen dat er structureel problemen zijn die een onder toezichtstelling rechtvaardigen. De Aw kan een aanwijzing geven in het belang van de volkshuisvesting als dit wel het geval is. Elke individuele situatie waarin problemen ontstaan is vervelend. Wanneer een individuele huurder klachten heeft over zijn of haar woning, kan de huurder hiervoor naar de Huurcommissie stappen. Tevens hebben gemeenten de taak om te handhaven op de kwaliteit van woningen als dat nodig is.

Vraag 18

Kunnen we vaststellen dat bescherming van huurders niet goed werkt gezien de vele langdurige problemen zoals te hoge huurprijzen, achterstallig onderhoud, gebreken, vocht en schimmel? Kunt u uw antwoord nader toelichten?

Antwoord 18

Als gevolg van de schaarste op de woningmarkt is de positie van zowel de huurder als de koper verzwakt ten opzichte van de positie van verhuurders, beleggers en tussenpersonen. Prijzen zijn soms hoger dan de kwaliteit van de woning rechtvaardigt. Daardoor raken mensen in de knel. De toegenomen druk en moeite die mensen hebben om een geschikte woning te vinden maakt bovendien dat anderen hier makkelijker misbruik van kunnen maken. Verschillende meldpunten op de huur- en de koopmarkt en gemeenten krijgen klachten over malafide verhuurders en makelaars. Die gaan bijvoorbeeld over vriendjespolitiek, achterstallig onderhoud, discriminatie, intimidatie en te hoge huurprijzen. In het kader van het Programma Betaalbaar Wonen (Bijlage bij Kamerstuk 32 847, nr. 906), dat ik onlangs aan uw Kamer heb aangeboden, neem ik dan ook diverse maatregelen om de rechtsbescherming van huurders en kopers te verbeteren.

Vraag 19

Klopt het dat CV-ketels van woningcorporaties minder goed onderhouden zijn vanwege de kosten? Kunt u uw antwoord nader toelichten?

Antwoord 19

Het mag natuurlijk niet zo zijn dat CV-ketels minder goed onderhouden worden vanwege de kosten. Ik heb ook geen reden om aan te nemen dat dit in de praktijk aan de orde is. Het is de verantwoordelijkheid van de woningcorporatie om goed onderhoud te plegen aan de woning, dat betekent ook aan de CV-ketel. Als een huurder vermoedt dat de CV-ketel niet goed onderhouden wordt en na contact met de woningcorporatie blijkt dit ook zo te zijn, kan de gemeente gevraagd worden te handhaven.

Vraag 20

Deelt u de mening van de service coördinator van dat technisch bureau dat achterstallig onderhoud het gevaarlijkste is wat er is? Kunt u uw antwoord nader toelichten?

Antwoord 20

Ik kan me voorstellen dat indien er sprake is van achterstallig onderhoud aan een CV-ketel, er uiteindelijk gevaarlijke situaties kunnen ontstaan.

Vraag 21

Wat vindt u ervan dat er zoiets bestaat als horrorflats? Eerder hebben wij u namelijk ook al bericht over andere horrorflats in Nederland.

Antwoord 21

Het is vanzelfsprekend niet goed dat er flats zijn die door bewoners zo worden omschreven. Iedere huurder van een (sociale) huurwoning verdient een woning zonder gebreken, zodat het er prettig wonen, is.

Vraag 22

Hoeveel woningen kampen met achterstallig onderhoud en hoeveel woningen kampen met (ernstige) gebreken? Indien u geen cijfers hieromtrent hebt, bent u bereid om onderzoek hiernaar te verrichten? En kunt u hierbij specifiek ingaan op achterstallig onderhoud aan de CV-ketels, aangezien dit tot directe levensgevaarlijke situaties kan leiden?

Antwoord 22

Hier is niet in algemene zin iets over te zeggen. De informatie die beschikbaar is gaat over de conditiescores van corporatiewoningen. Deze zeggen iets over het onderhoud en de kwaliteit van een woning, en zorgen ervoor dat woningcorporaties (en de Aw) de staat van hun woningen met elkaar kunnen vergelijken. Ook vormt de conditiemeting input voor het opstellen van de

meerjarenonderhoudsplanning. Dit helpt zodoende om werkzaamheden te prioriteren.

Berichten van vorig jaar suggereerden dan er een groot aantal sociale huurwoningen zou zijn met lage conditiescores. Dit beeld bleek niet geheel accuraat, zoals ook aangegeven in de beantwoording van Kamervragen n.a.v. de berichten hierover (Aanhangsel Handelingen, vergaderjaar 2021–2022, nr. 611).

Vraag 23

Deelt u de mening dat er bij teveel woningcorporaties sprake is van achterstallig onderhoud en/of (ernstige) gebreken en/of vocht- en schimmelproblematiek?

Antwoord 23

Elk geval van achterstallig onderhoud en/of (ernstige) gebreken en/of vocht- en schimmelproblematiek is er één te veel.

Vraag 24

Deelt u de mening dat we in Nederland een kwaliteitscrisis hebben? Kunt u uw antwoord nader toelichten?

Antwoord 24

Nee deze mening deel ik niet. Er zijn meer dan 2 miljoen sociale huurwoningen in Nederland, waarvan het overgrote deel van goede kwaliteit. Bij een deel van de woningvoorraad is renovatie en verbetering nodig. Daar zetten we ook op in. Vorig jaar heb ik met Aedes afspraken gemaakt om de komende vijf jaar € 100 mln. per jaar extra te investeren in onderhoud en verbetering. Tevens komen er dit jaar nationale prestatieafspraken waarin het onderhoud en kwaliteit van de woningen nadrukkelijk een plek krijgen. Deze extra middelen komen beschikbaar omdat de verhuurdersheffing wordt afgeschaft.

Vraag 25

Hoe hoog staat deze kwaliteitscrisis bij u op de agenda? Kunt u uw antwoord nader toelichten?

Antwoord 25

Zie antwoord op vraag 24.

Vraag 26

Bent u bereid om met een landelijk vernieuwingsprogramma voor de bestaande bouw te komen met bijbehorende tijdslijnen om de kwaliteitscrisis uit te bannen? Zo ja, wanneer komt u met een dergelijk programma naar de Kamer? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 26

Onderhoud en renovatie maakt onderdeel uit van mijn programma's en acties. Onderhoud en de kwaliteit van woningen is bijvoorbeeld al onderdeel van huidige afspraken met Aedes en wordt ook nadrukkelijk onderdeel van de nationale prestatieafspraken, die ik binnenkort met IPO, Aedes, Woonbond en de VNG nationale zal maken. Daarnaast zet ik bijvoorbeeld met het volkshuisvestelijkfonds ook in op verbetering van de particuliere voorraad.

Vraag 27

Bent u bekend met het bericht «zeker 80.000 woningen vertonen flinke gebreken» van consumentenprogramma RADAR van AVRO/TROS?<sup>4</sup>

Antwoord 27

Ja, de eerdere Kamervragen over deze berichten zijn op 5 november 2021 beantwoord (Aanhangsel Handelingen, vergaderjaar 2021–2022, nr. 611).

---

<sup>4</sup> RADAR, «Zeker 80.000 sociale huurwoningen vertonen flinke gebreken», 18 september 2021, [radar.avrotros.nl/nieuws/item/zeker-80000-sociale-huurwoningen-vertonen-flinke-gebreken/](https://radar.avrotros.nl/nieuws/item/zeker-80000-sociale-huurwoningen-vertonen-flinke-gebreken/).

#### Vraag 28

Wat hebt u sinds dat bericht van RADAR gedaan en/of wat zult u doen om achterstallig onderhoud en gebreken voor huurders te verhelpen zodat dit niet meer kan leiden tot levensgevaarlijke dan wel ongezonde woonsituaties?

#### Antwoord 28

Met Aedes heb ik vorig jaar afspraken gemaakt dat corporaties de komende vijf jaar € 100 mln. per jaar extra te investeren in onderhoud en verbetering, met specifieke focus op schimmelproblematiek als gevolg van gebrekkige kwaliteit van de woning, brandveiligheid en loden leidingen. En zoals ik bij antwoord 26 aangeef, worden extra investeringen in onderhoud en kwaliteit opgenomen in de nationale prestatieafspraken later dit jaar.

#### Vraag 29

Klopt het dat één op de 25 corporatiewoningen in matige tot zeer slechte conditie verkeert en dat we dus spreken over circa 130.000 woningen?

#### Antwoord 29

Nee, dit klopt niet.

#### Vraag 30

Wilt u dat huurders van die circa 130.000 woningen net als huurders van die paar honderdduizend vocht- schimmelwoningen naar de Huurcommissie gaan?

#### Antwoord 30

Ik wil in de eerste plaats dat verhuurders voldoen aan hun verplichtingen waaronder het verhuren van woningen zonder gebreken. Mijn beleid is er dan ook op gericht dat verhuurders hun verplichtingen kennen en dat het huurbeleid in algemene zin verhuurders de middelen geeft om aan hun verplichtingen te voldoen. Ik wil dan ook in de eerste plaats dat huurders geen aanleiding hebben om naar de Huurcommissie te gaan. Als er echter wel aanleiding is, wil ik dat huurders zeker gebruik maken van hun rechten zoals de mogelijkheid van een procedure bij de Huurcommissie. Om huurders beter te kunnen informeren over deze rechten, breidt de Huurcommissie in 2022 haar voorlichtingsrol uit, door vernieuwing van haar website en het vormgeven van een klantcontactcentrum voor vragen over het huurdomain. Samen met Aedes en de Woonbond werk ik daarnaast aan een huurrechtcampagne, om met name huurders met lage inkomens te helpen bij vragen over hun woning.

#### Vraag 31

Waarom mogen mensen wel in een onveilige woning wonen en niet in een onveilige auto rijden, want er is geen APK voor woningen maar wel voor auto's?

#### Antwoord 31

Zoals ik heb aangegeven bij antwoord 24, zijn er geen signalen dat er sprake is van een structureel probleem. Ik ga er van uit dat huurders zich bij gebreken wenden tot hun verhuurder en indien nodig tot Huurcommissie, rechter of gemeente. Daarmee is gewaarborgd dat huurders recht hebben op een veilige woning van goede kwaliteit.

#### Vraag 32

Klopt het dat u woningcorporaties wilt uitzonderen van de Wet goed verhuurderschap? Zo ja, waarom? En vindt u dat nog steeds een goed idee gezien alle berichtgeving waaronder het bericht van het programma RADAR dat hoge aantallen woningen met gebreken laat zien?

#### Antwoord 32

Nee, de woningcorporaties zullen niet geheel uitgezonderd worden van het wetsvoorstel goed verhuurderschap. Zo zullen de algemene beginselen van goed verhuurderschap onverkort op hen van toepassing zijn. De woningcorporaties worden wel uitgezonderd van een eventuele gemeentelijke vergunningsplicht, omdat deze zich niet verhoudt met de wettelijke plicht om

woningen te verhuren en mijn eigen bevoegdheden ten opzichte van corporaties.

Vraag 33

Bent u inmiddels overtuigd geraakt van een landelijke APK-keuring voor woningen, temeer nu gebleken is dat er heel veel woningen zijn met (ernstige) gebreken en/of achterstallig onderhoud en/of vocht- en schimmelproblematiek?

Antwoord 33

Zoals toegelicht in onder meer mijn antwoord op vraag 31, is een dergelijke verplichting naar mijn oordeel niet nodig.

Vraag 34

Bent u bekend met het bericht «bewoner zakt door vloer van nieuwe huurwoning» van Stichting Woon van 28 april jongstleden?<sup>5</sup>

Antwoord 34

Ja.

Vraag 35

Vindt u het vreemd dat bewoners denken dat ze zelf voor de kosten moeten opdraaien, want daarover werd het volgende gezegd; «Aanvankelijk dachten zij er zelf te schouder onder te moeten zetten en ook voor de kosten op te draaien»? Kunt u uw antwoord nader toelichten?

Antwoord 35

Het kan zijn dat in deze specifieke casus de bewoners dachten dat ze zelf voor de kosten moesten opdraaien. Ik kan geen oordeel geven over deze situatie en ieders beelden hierin. Kennelijk leefde dit beeld in eerste instantie bij de huurder en is dit misverstand later door de woningcorporatie rechtgezet.

Vraag 36

Is het mogelijk dat deze en vele andere verhuurders de gebreken niet verhelpen omdat een huurkorting van 60% accepteren altijd nog goedkoper is dan het gebrek of de gebreken verhelpen?

Antwoord 36

Als de Huurcommissie in haar uitspraak de huur verlaagt, dan blijft deze verlaging gelden totdat het gebrek wordt verholpen. Het is daarom in het belang van verhuurder om het gebrek zo snel mogelijk op te lossen, omdat de gederfde huuropbrengsten blijven stijgen. Alleen bij een contract dat zeer snel zal aflopen en de intentie om de woning daarna niet meer te verhuren, kan het – afhankelijk van de huurprijs en de kosten van het verhelpen van het gebrek – in theorie mogelijk zijn dat de verhuurder goedkoper uit is door de gebreken niet te verhelpen. Mij zijn geen signalen bekend dat dit in de praktijk voorkomt. Ook in dat geval heeft de huurder alsnog de mogelijkheid om via de rechter onderhoud af te dwingen of indien sprake is van overtreding van de bouwregelgeving, de gemeente te vragen om handhavend op te treden.

Vraag 37

Bewijst dit voorbeeld niet eens temeer dat de Huurcommissie niet alleen een huurverlaging moet kunnen opleggen, maar ook moet kunnen eisen dat het gebrek verholpen dient te worden? Zo ja, bent u bereid wet- en regelgeving hieromtrent aan te passen? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 37

De regelgeving voorziet al in diverse mogelijkheden om af te dwingen dat gebreken daadwerkelijk worden verholpen. Zo kan de gemeente met een last onder dwangsom afdwingen dat een woning voldoet aan de eisen van het Bouwbesluit 2012. In het uiterste geval kan een gemeente ertoe overgaan om

---

<sup>5</sup> !WOON, «Bewoner zakt door vloer van nieuwe huurwoning», 28 april 2022, <https://www.wooninfo.nl/nieuws/2022/04/bewoner-zakt-door-vloer-van-nieuwe-huurwoning/>.



zelf gebreken te herstellen en de kosten te verhalen op de eigenaar (last onder bestuursdwang).

Daarnaast kan voor overtreding van de Woningwet in samenhang met het Bouwbesluit 2012 een bestuurlijke boete worden opgelegd. Ook kan de huurder zich tot de rechter wenden met de vordering dat de verhuurder de gebreken verhelpt. Een andere manier voor de huurder is om zich tot de rechter te wenden met het verzoek om de gebreken zelf te verhelpen en de kosten te verhalen op de verhuurder, bijvoorbeeld door deze kosten in mindering te brengen op de huur. Gegeven deze mogelijkheden zie ik geen noodzaak om ook de Huurcommissie de directe bevoegdheid te geven om verhuurders te verplichten om gebreken te herstellen.

Vraag 38

Bent u inmiddels overtuigd geraakt van een landelijk meldpunt dat huurders met raad en daad kan bijstaan als zij te kampen hebben met achterstallig onderhoud, (ernstige) gebreken, vocht- en schimmel of anderszins?

Antwoord 38

Nee, dat ben ik niet. Laat het onderhoud van woningen (zeer) te wensen over dan hebben gemeenten de bevoegdheid om hierop te handhaven. Ook hebben huurders de mogelijkheid via de Huurcommissie of desnoods de rechter een slechte onderhoudssituatie te laten oplossen. Ik voer met alle betrokken partijen een brede aanpak om vocht- en schimmelproblemen op te lossen. Tegen deze achtergrond zie ik geen toegevoegde waarde in een landelijk meldpunt.

Vraag 39

Deelt u de mening dat recidive van verhuurders als het om gebreken en/of achterstallig onderhoud gaat zwaarder bestraft dient te worden?

Antwoord 39

De Huurcommissie kan hogere legeskosten opleggen bij verhuurders die meerdere malen in het ongelijk worden gesteld. Op het moment geldt deze regeling alleen voor uitspraken over de splitsing van all-in huurprijzen en de toetsing van aanvangshuurprijzen, niet voor overige zaaktypen. De Wet modernisering Huurcommissie, waarmee de Huurcommissie deze bevoegdheid heeft gekregen, wordt op dit moment geëvalueerd. Indien de resultaten van de evaluatie hiervoor aanleiding geven, kan de regeling worden uitgebreid naar andere zaaktypen, zoals bijvoorbeeld de afrekening van servicekosten of gebrekenprocedures.

Daarnaast hebben gemeenten verschillende mogelijkheden om handhavend op te treden bij overtreding van het Bouwbesluit 2012, waaronder het opleggen van een bestuurlijke boete uit de tweede categorie. Indien de overtreding gepaard gaat met een bedreiging van de leefbaarheid of een gevaar voor de gezondheid of veiligheid kan het bevoegd gezag de bestuurlijke boete verhogen tot een boete uit de vierde categorie. Tevens zijn er onder voorwaarden mogelijkheden om het beheer over te nemen of een woning te sluiten onder bepaalde voorwaarden. Gemeenten kunnen zelf hun boetebeleid vaststellen.

Vraag 40

Bent u bekend met het bericht «Schimmel in huis is nooit de schuld van huurders» in het Noordhollands dagblad van 22 februari jongstleden?<sup>6</sup>

Antwoord 40

Ja.

Vraag 41

Wat vindt u van de uitspraak van deze vochtexpert en het feit dat hij de opstelling van woningcorporaties hekelt?

<sup>6</sup> Noordhollands Dagblad, «Vochtexpert over problemen in IJmuiden en Velsen: «Schimmel in huis is nooit de schuld van huurders»», 22 februari 2022, [https://www.noordhollandsdagblad.nl/cnt/dmf20220221\\_68945546](https://www.noordhollandsdagblad.nl/cnt/dmf20220221_68945546).

Antwoord 41

Ik ben niet in de positie om te kunnen beoordelen of deze vochtexpert in deze specifieke situatie gelijk heeft. Uit onderzoek van TNO, ABF en de GGD Amsterdam («Vocht en schimmelvorming in woningen – Bevindingen en handreikingen op basis van WoOn2018 en Energiemodule 2018», 29 september 2020) is gebleken dat vocht- en schimmelproblematiek zeer complex is en diverse oorzaken kan hebben. De bouwwijze, de toegepaste technieken, het onderhoud en het gedrag van de bewoners spelen hierbij een belangrijke rol.

Vraag 42

Deelt u de mening dat huurders nog beter beschermd moeten worden? Zo ja, wanneer komt u met aanvullende wet- en regelgeving? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 42

Zoals aangegeven in antwoord op vraag 18, neem ik in het kader van het Programma Betaalbaar Wonen (Bijlage bij Kamerstuk 32 847, nr. 906) dat ik onlangs aan uw Kamer heb aangeboden, diverse maatregelen om de rechtsbescherming van huurders te verbeteren.

Vraag 43

Kunt u de vragen ieder afzonderlijk beantwoorden en niet clusteren?

Antwoord 43

Dat heb ik gedaan.