

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

1863

Vragen van het lid **Wijen-Nass** (BBB) aan de Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening over *het bericht «Huurlers eisen nu echt actie tegen schimmel in huis»* (ingezonden 6 maart 2025).

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

Vraag 1

Bent u bekend met het nieuwsbericht «Huurlers eisen actie tegen schimmel in huis: «Te lang was de boodschap: eigen schuld, dikke bult»»?¹

Antwoord 1

Ja, ik ben bekend met dit nieuwsbericht.

Vraag 2

Hoe verklaart u dat ondanks de aangenomen motie van het lid Wijen-Nass (Kamerstuk 32 847, nr. 1267), waarin de regering wordt verzocht extra aandacht te besteden aan de problematiek van schimmelwoningen en concrete afspraken te maken met woningcorporaties, nog steeds 25% van de huurwoningen te kampen heeft met schimmel?

Antwoord 2

De motie Wijen-Nass verzoekt de regering om extra aandacht te besteden aan de problematiek van de schimmelwoningen en verzoekt in gesprek te gaan met woningcorporaties om concrete afspraken te maken over structurele verbeteringen in onderhoud en snelle afhandeling van de klachten.² Geheel in de lijn van deze motie heb ik de afgelopen maanden gesproken met Aedes en de VNG over de vocht- en schimmelproblematiek in huurwoningen. In de Nationale Prestatieafspraken (NPA), waarover uw Kamer op 11 december 2024 is geïnformeerd, is afgesproken dat woningcorporaties zich maximaal inzetten om vocht en schimmel op te lossen of beheersbaar te houden.³

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

¹ Trouw, 25 februari 2025

² Kamerstukken, 32 847, nr. 1267

³ Kamerstukken, 29 453, nr. 574

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 mechanische 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 onafhankelijke experts worden ingezet van de corporatie of gemeente om dit te beoordelen. Het Ministerie van Volkshuisvesting 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. Met de Nationale Prestatieafspraken en de uitvoering daarvan geef ik invulling aan de motie Wijen-Nass.

Het Rijk, woningcorporaties en gemeenten nemen de vocht- en schimmelaanpak serieus. Vocht- en schimmelproblematiek in heel Nederland is echter, gezien de complexiteit, niet in enkele weken geheel op te lossen. 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.

Vraag 3

Welke concrete maatregelen gaat u nemen om dit percentage te verlagen?

Antwoord 3

Naast de Nationale Prestatieafspraken, zoals u kunt lezen in mijn beantwoording van vraag 2, wordt er in de handreiking lokale prestatieafspraken extra aandacht besteed aan de aanpak van vocht- en schimmelproblematiek. Deze handreiking 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.

Vocht- en schimmelproblematiek speelt niet alleen in corporatiewoningen. De Wet goed verhuurderschap heeft 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.

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.

Op de website van VRO (volkshuisvestingnederland.nl), is een dossier opgenomen over de vocht- en schimmelaanpak. In verschillende infographics wordt ingegaan op zaken als ventileren en technische aspecten waarmee bij de bouw of verbouwing rekening moet worden gehouden om vocht- en schimmelvorming te voorkomen. Ook Aedes en de Woonbond delen deze informatie. Hiermee is de informatievoorziening verbeterd.

Vraag 4

Erkent u dat woningcorporaties onvoldoende verantwoordelijkheid genomen hebben in het verleden bij de aanpak van schimmelproblemen?

Antwoord 4

Het is mogelijk dat er in het verleden voorbeelden zijn waarbij woningcorporaties onvoldoende verantwoordelijkheid hebben genomen om vocht- en schimmelproblematiek op te lossen. Echter, ik zie dat woningcorporaties en gemeenten de problematiek serieus nemen. In zowel de nationale als in de lokale prestatieafspraken is er meer aandacht voor vocht- en schimmel in sociale huurwoningen. Daarnaast investeren corporaties volgens branchevereniging Aedes steeds meer in het opleiden van vocht- en schimmelmedewerkers en het renoveren en onderhouden van woningen. 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. 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%). Daarnaast staat de afspraak om uiterlijk in 2028 alle E, F en G-labels uit de sector te laten verdwijnen.

Vraag 5

Welke stappen gaat u nemen om ervoor te zorgen dat woningcorporaties hun verantwoordelijkheid in de toekomst wel nemen?

Antwoord 5

Zie mijn beantwoording van vraag 2 en vraag 3.

Vraag 6

Hoe gaat u ervoor zorgen dat woningcorporaties daadwerkelijk structurele oplossingen bieden voor schimmelproblemen, in plaats van oppervlakkige maatregelen (bijvoorbeeld nieuwe verf)?

Antwoord 6

De verantwoordelijkheid voor de aanpak vocht- en schimmelproblematiek ligt primair bij de lokale partijen zoals de woningcorporatie, gemeente en huurdersorganisaties. De lokale partijen gaan over hun eigen aanpak, zij hebben het beste inzicht in de problematiek en de mogelijke oplossingen. In de Nationale Prestatieafspraken is wel afgesproken dat VRO, Aedes en de VNG ondersteuning bieden aan de lokale partijen. Op nationaal niveau intensiveren we onze inzet om het melden van vocht en schimmelproblematiek te verhogen zodat de problematiek tijdig kan worden geadresseerd en er meer inzicht over de omvang ontstaat. Daar waar lokaal onduidelijkheid bestaat over de oorzaak van vocht- en schimmel kunnen vaak experts worden ingezet van de gemeente of corporatie om de problematiek, de oorzaken en de aanpak te beoordelen. VRO, de VNG en Aedes zijn op dit moment met elkaar in gesprek over de verdere invulling en bekostiging van deze onafhankelijk experts.

Vraag 7

In hoeverre bent u het eens met het advies van de Woonbond om eerst naar het eigen handelen van huurders te kijken voordat ze contact opnemen met de verhuurder?

Antwoord 7

De Woonbond geeft op de website aan dat goed ventileren en verwarmen helpt tegen vocht en schimmel. Ik zie dat mede door de energiecrisis er een toename is van vocht- en schimmel. Dit komt doordat huishoudens door de hoge energiekosten minder zijn gaan stoken en ventileren. Echter, 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.

Vraag 8

Bent u bereid om te onderzoeken of de huidige wet- en regelgeving voldoende is om de gezondheid van huurders te beschermen, gezien het feit dat vocht en schimmel een verhoogd risico geven op longproblemen, en zo nodig aanpassingen door te voeren?

Antwoord 8

Ik ben van mening dat de huidige wet- en regelgeving voldoende is. Zie ook mijn beantwoording van vraag 3. Ernstige vocht en schimmel is een onderhoudsgebrek, deze verantwoordelijkheid ligt bij de verhuurder. De bouwregelgeving en de huur(prijs)regelgeving (via de Huurcommissie of rechter) bieden instrumenten voor betrokken partijen om op te treden.