

Vergaderjaar 2025–2026

32 847

Integrale visie op de woningmarkt

Nr. 1450

BRIEF VAN DE MINISTER VAN VOLKSHUISVESTING EN RUIMTELIJKE ORDENING

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 23 april 2026

Al jarenlang is vocht- en schimmelproblematiek een van de grootste uitdagingen met betrekking tot onderhoud voor verhuurders én bewoners. Schimmel in woningen is een hardnekkig probleem en kan aanzienlijke negatieve gezondheidseffecten voor bewoners hebben, in het bijzonder voor kinderen. De problematiek is, waarschijnlijk mede door de energiecrisis en ondanks de al gedane inspanningen, in de afgelopen jaren ook toegenomen. Uit het Woononderzoek Nederland (WoON2024) blijkt dat in 2024 meer huishoudens last hadden van vocht- en schimmelproblematiek ten opzichte van 2021. De problemen zijn het grootst in de private huursector en in huurwoningen van corporaties.

Met deze brief informeer ik u over de voortgang van de aanpak vocht- en schimmelproblematiek. Hiermee geef ik invulling aan de motie van het lid Beckerman over een landelijk actieplan tegen schimmelwoningen in samenwerking met huurdersorganisaties, gemeenten en woningcorporaties.¹ Eerst besteed ik in deze brief aandacht aan de omvang van vocht- en schimmelproblematiek in woningen. Vervolgens ga ik in op de aanpak van deze problematiek op het lokale niveau (de lokale prestatieafspraken) en op het nationale niveau (de Nationale Prestatieafspraken). Tot slot benoem ik de bouwtechnische ontwikkelingen en de gezondheidseffecten van vocht en schimmel.

Uitkomsten WoON2024

WoON is een driejaarlijks onderzoek over onder andere de tevredenheid met de woning. Huishoudens worden voor dit onderzoek gevraagd naar onderhoudskwaliteit van de woning en naar vocht- en schimmelproblematiek in de woning. Er worden geen vragen gesteld over de mate van de problematiek.

¹ Kamerstuk II, 2024/25, 32 847, nr. 1325.

In 2024 gaf 20 procent van de huishoudens aan last te hebben van vocht en schimmel in de woning, vergeleken met 15 procent in 2021. Voor corporatiehuurders nam de vocht- en schimmelproblematiek volgens WoON2024 toe van 24% in 2021 naar 29% in 2024. In de private huur was er in deze periode een toename van 23% naar 31%. Bij 59 procent van de huishoudens met schimmeloverlast in de woning komt dit voor in de badkamer. Andere ruimtes die vaak genoemd worden, zijn de slaapkamer (35 procent) en de woonkamer (23 procent). Vocht- of schimmelproblemen in de woning komen het meest voor in zeer stedelijke buurten: daar heeft 29 procent van de huishoudens hiermee te maken. In de vier grote steden (Amsterdam, Rotterdam, Den Haag en Utrecht) is dat aandeel het hoogst, namelijk 31 procent.

Lokale aanpak het meest effectief

Het Kabinet neemt de aanpak van vocht- en schimmelproblematiek serieus. Zoals ook blijkt uit het WoON2024-onderzoek kampt een aanzienlijk deel van de huurwoningen met deze problematiek. Dit heeft niet alleen gevolgen voor de kwaliteit van de woning, maar raakt ook direct aan de gezondheid en het welzijn van bewoners.

Tegelijkertijd is duidelijk dat vocht- en schimmelproblematiek een complexe en veelzijdige opgave is. De oorzaken kunnen verschillen per woning en situatie, en liggen vaak in een combinatie van bouwtechnische aspecten, gebruik van de woning en externe factoren zoals grondwaterstanden. Dit vraagt om maatwerk en een aanpak die dicht bij de praktijk en de betrokken partijen staat. Lokale partijen (bewoners, huurderverenigingen, gemeenten en corporaties) hebben het beste zicht op de problematiek en een passende aanpak. Een analyse voor een passende aanpak om vocht- en schimmel terug te dringen kan dus het beste lokaal worden gerealiseerd.

De lokale prestatieafspraken zijn het juiste instrument om afspraken over vocht- en schimmel vast te leggen. Ik roep gemeenten, woningcorporaties en huurdersorganisaties op om vocht- en schimmelproblematiek expliciet en concreet onderdeel te maken van deze afspraken. Daarbij kan gedacht worden aan afspraken over signalering, opvolging en monitoring van meldingen en inzet op preventie van huurders. De VNG, Aedes en de Woonbond spelen een belangrijke rol om hun leden te informeren.

In de herijkte Handreiking lokale prestatieafspraken, die na inwerking-treding van de Wet regie wordt gedeeld met corporaties, huurdersorganisaties en gemeenten, wordt extra aandacht besteed aan de aanpak van vocht- en schimmelproblematiek. De handreiking stimuleert corporaties, gemeenten en huurdersorganisaties om op lokaal niveau concrete afspraken te maken. Corporaties moeten ook in hun bod voor de lokale prestatieafspraken ingaan op de onderwerpen kwaliteit en leefbaarheid. Vocht en schimmel valt onder deze onderwerpen.

Nationale Prestatieafspraken

Het kader waarbinnen op nationaal niveau de aanpak van vocht- en schimmel bij corporatiewoningen vorm krijgt zijn de Nationale Prestatieafspraken 2025–2035 (NPA). In de NPA heeft een effectieve aanpak van schimmel prioriteit gekregen.

In de NPA is afgesproken dat het bestrijden van vocht en schimmel in woningen een hoge prioriteit heeft, er zijn drie afspraken gemaakt:

1. *Inzet woningcorporaties:* als de oorzaak in de bouwkundige staat van de woning of het complex ligt, zetten woningcorporaties zich maxi-

maal in om dit op te lossen of beheersbaar te houden. Daar waar het aan het gebruik van de woning ligt, helpen woningcorporaties proactief om samen met de huurder de problematiek aan te pakken. Bij een veranderende grondwaterstand zoekt de woningcorporatie samen met het Waterschap naar een oplossing.

2. *Meldingsbereidheid*: Aedes, de VNG en het Rijk intensiveren hun 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. Hierbij werken ze samen met de Woonbond.
3. *Onafhankelijke experts*: wanneer onduidelijkheid bestaat over de oorzaak van de problematiek (gebouw of bewoning), corporaties en huurders er onderling niet uitkomen, of wanneer de problematiek niet (goed) wordt opgepakt en de schimmel terugkeert, worden er onafhankelijke experts ingezet om dit te beoordelen.

Hieronder geef ik de uitwerking en de voortgang van de bovengenoemde afspraken weer.

1. Inzet woningcorporaties

In 2025 heeft Aedes als vereniging van woningcorporaties in haar congres deze lijn uitgewerkt met de belofte «bestrijden vocht en schimmel»². In de belofte beloven woningcorporaties om het voortouw te nemen om samen met huurders naar de beste oplossing te zoeken als er sprake is van vocht en schimmel. Centraal in deze belofte staat de beweging om eerst te kijken naar de woning en de technische oorzaken van vocht en schimmel en daarna huurders te helpen bij het goed gebruik van een woning. Aedes werkt samen met corporaties aan verschillende hulpmiddelen om deze belofte waar te maken. Zo is er onder meer een handreiking over vocht en schimmel, een zelfonderzoek waarmee corporaties inzicht krijgen in de huidige situatie en waar nog verbeterkansen liggen. Daarnaast is er ook een programma van eisen voor ventilatie dat adviezen geeft over robuuste ventilatie-eisen bij nieuwbouw of renovatie. Bovendien deelt Aedes toegankelijk voorlichtingsmateriaal met corporaties, dat bewoners helpt bij het goed gebruiken en ventileren van hun woning. Ook wordt kennis actief gedeeld, bijvoorbeeld via webinars en praktijkverhalen waarin corporaties laten zien welke stappen zij hebben gezet en wat dat heeft opgeleverd.

2. Meldingsbereidheid

De aanpak van vocht en schimmel in individuele gevallen begint met de melding daarvan door de huurder bij de verhuurder. Hier valt nog een wereld te winnen: Aedes en de Woonbond constateren dat het aantal meldingen door huurders van vocht en schimmel bij woningcorporaties achter blijft bij de cijfers uit de driejaarlijkse Woononderzoeken. Zo'n 30% (2024) van de huurders ervaart overlast van vocht en schimmel, maar het aantal meldingen ligt veel lager. Redenen waarom huurders niet altijd melding doen kunnen zijn gelegen in weinig vertrouwen in de verhuurder, bijvoorbeeld vanwege negatieve ervaringen bij de melding van eerdere (andere) problemen, schroom om met de verhuurder in contact te treden, weinig vertrouwen dat het probleem wordt opgelost, schaamte voor de situatie, geen tijd of prioriteit voor andere problemen. Om de problemen goed te kunnen aanpakken is het cruciaal dat huurders hierover melding (blijven) maken. Dit vraagt om een aanpak die individuele huurders bereikt en stimuleert om melding te maken en ook om een blijvende aandacht en alertheid van lokale partijen.

² Belofte «Bestrijden vocht en schimmel» (Aedes): <https://aedes.nl/vocht-en-schimmel/zo-willen-woningcorporaties-vocht-en-schimmel-aanpakken>

Zoals ik eerder heb aangegeven: het is wenselijk dat de vocht- en schimmelproblematiek een vast onderdeel wordt in de overleggen die de gemeenten, woningcorporaties en de huurdersorganisaties hebben in het kader van de jaarlijkse prestatieafspraken. Het laten terugkomen van dit thema draagt bij aan het gevoel van urgentie bij alle betrokken partijen en het maken van concrete afspraken over de aanpak van deze problematiek zal ertoe leiden dat de behoefte aan meetbare resultaten toeneemt. In de eerdergenoemde «Handreiking prestatieafspraken» komt dit aan de orde en worden partijen opgeroepen om hier afspraken over te maken.

Op sommige plaatsen heeft men hier al ervaring mee. Een goed voorbeeld om de meldingsbereidheid te vergroten is de campagne «Het ligt niet altijd aan u!», die huurdersorganisatie SHY (Samenwerkende Huurdersorganisaties Ymere) in samenwerking met Ymere heeft opgezet om huurders te stimuleren vocht en schimmel problemen altijd te melden. Daarbij is afgesproken dat SHY actief geïnformeerd wordt over de meldingen en de aanpak daarvan door Ymere.

VNG, Aedes, en de Woonbond zullen bij hun achterban aandacht blijven vragen voor de meldingsbereidheid van de huurders. Het ligt voor de hand om daarbij de gemaakte prestatieafspraken te betrekken, en gemeenten, corporaties en huurdersorganisaties te bevragen of de afspraken leiden tot een groter aantal meldingen. Mochten er geen afspraken zijn gemaakt, dan is het nuttig om na te gaan waarom dit niet het geval is geweest. Ik blijf verder met Aedes en de VNG de NPA monitoren, waaronder de afspraken over vocht- en schimmel. Als we zien dat de resultaten achterlopen op de doelstellingen (de afname van vocht- en schimmelproblematiek in huurwoningen) ga ik met Aedes en de VNG in gesprek om de aanpak te versnellen.

3. Vocht- en schimmelexpert

De inzet van vocht- en schimmelexperts is onderdeel van de NPA. Het Rijk stelt hiervoor een bedrag van € 2 miljoen per jaar beschikbaar van 2027 tot en met 2029. Deze experts worden ingeschakeld in situaties waarin huurder en verhuurder gezamenlijk niet tot een oplossing komen, nadat de corporatie onderzoek heeft verricht. De expert stelt een onafhankelijk rapport op met conclusies en aanbevelingen. Deze werkwijze is geïnspireerd op de succesvolle aanpak in de gemeente Den Haag.

Uitgangspunt blijft dat verhuurders verantwoordelijk zijn voor het onderhoud van hun bezit, inclusief het verhelpen van vocht- en schimmelproblemen. Tegelijkertijd acht ik het van belang om de inzet van onafhankelijke experts te stimuleren en de urgentie van het vocht- en schimmelprobleem te onderstrepen. Ik kom daarom met een gerichte, uitvoerbare aanpak die aansluit bij bestaande lokale initiatieven en verantwoordelijkheden.

Verhuurders (zowel woningcorporaties als particuliere verhuurders) dragen voor 75% bij aan de kosten van een vocht- en schimmelonderzoek, het Rijk draagt 25% via een subsidieconstructie aan gemeenten. Eventuele noodzakelijke (bouwkundige) aanpassingen die volgen uit het onderzoek worden in het geheel betaald door de verhuurder. Ik kies voor een aanpak op het niveau van woningmarktregio's, waarbij centrumgemeenten een coördinerende rol vervullen. Deze keuze sluit aan bij de lokale samenwerking en maakt maatwerk per regio mogelijk.

De kosten van een onafhankelijk onderzoek bedragen gemiddeld € 1.500 tot € 2.000 per woning. Op basis van ervaringscijfers uit de gemeente Den Haag wordt verwacht dat jaarlijks circa 0,1% van de

huurders gebruik zal maken van deze mogelijkheid. Bij een geschatte inzet van circa 4.600 onderzoeken per jaar komt de bijdrage van het Rijk neer op gemiddeld € 438 per woning. Per woningmarktregio betekent dit een bijdrage van gemiddeld € 100.000, afhankelijk van omvang en problematiek. Na 2029 is het uitgangspunt dat verhuurders, in samenwerking met gemeenten en huurdersorganisaties, de werkwijze zelfstandig voortzetten.

Particuliere huursector

Vocht- en schimmelproblemen komen niet uitsluitend voor in corporatiewoningen, maar ook in de private huursector. Net als voor corporatiehuurders, geldt voor private huurders dat zij bij de Huurcommissie terecht kunnen als zij een geschil met hun verhuurder hebben over – onder andere – (onderhouds)gebreken, zoals schimmel. De Huurcommissie verstrekt informatie en doet – in geval van een gebrekenprocedure – ook bouwkundig onderzoek in de woonruimte. Bij ernstige vocht- en schimmelproblemen die niet door de huurder zelf zijn veroorzaakt, kan de Huurcommissie een tijdelijke huurverlaging uitspreken. Ernstige schimmelvorming wordt namelijk als een gebrek beschouwd. Wel geldt dat deze gebreken eerst bij de verhuurder gemeld moeten worden.

Met de Wet betaalbare huur heeft een groter deel van de huurmarkt toegang gekregen tot de laagdrempelige geschilbeslechting van de Huurcommissie. Hierdoor kunnen nu ook huurders en verhuurders in het middensegment geschillen voorleggen. Ook heeft de Huurcommissie de afgelopen jaren hard gewerkt aan het verbeteren van haar toegankelijkheid, bijvoorbeeld door het instellen van een klantcontactcentrum, waar (ver)huurders terecht kunnen met vragen over hun huursituatie. Hierdoor is de Huurcommissie beter bereikbaar geworden, ook bij schimmelproblemen.

Bouwtechnische ontwikkelingen

Het doel van het kabinet is enerzijds om op korte termijn zichtbaar verbetering te realiseren voor huurders die nu met vocht en schimmel te maken hebben (door middel van de verhoogde inzet van corporaties en de financiering van vocht- en schimmelexperts), en tegelijkertijd structureel te werken aan een gezondere woningvoorraad. Vocht- en schimmelproblematiek hangt vaak samen met zowel de technische staat van de woning als met ventilatie en betaalbaarheid van energie. Daarom wordt deze aanpak nadrukkelijk verbonden met de bredere verduurzamingsopgave: betere isolatie en ventilatie leiden tot gezondere woningen, meer comfort en lagere woonlasten. Oorzaken van schimmel in huis kunnen zijn een hoge vochtproductie door koken, douchen, was drogen in combinatie met te weinig ventileren en/of onvoldoende verwarmen, maar ook bouwkundige problemen als lekkage, koudebruggen, optrekkend of doorslaand vocht of onvoldoende ventilatievoorzieningen. In dat laatste geval is het van belang dat deze gebreken worden hersteld, eventueel in combinatie met verduurzaming van de woning.

Verduurzaming leidt vaak tot een beter te verwarmen woning en meer wooncomfort. Tegelijk moet ervoor worden gewaakt dat er geen vocht- en schimmelproblemen ontstaan, zoals wanneer er in een verduurzamingsplan onvoldoende aandacht is voor ventilatievoorzieningen of wanneer er nieuwe koudebruggen ontstaan. Daarom besteedt VRO in campagnes speciale aandacht aan ventileren in combinatie met isoleren en wordt in voorlichting bijvoorbeeld via verbeterjehuis.nl aandacht besteed aan een juiste manier van isoleren waarbij bouwfysische problemen worden voorkomen.

Gezondheidsgevolgen

In november 2025 zijn de GGD-en en de website GGD Leefomgeving een campagne gestart met als titel «Schimmels? Niet in mijn huis!». Met deze campagne wil de GGD mensen praktische handvatten bieden voor een gezondere woning. De campagne van de GGD is opgebouwd rond de 4 V's tegen schimmel, te weten verwijderen, vocht beperken, verwarmen en ventileren. Op de website GGD Leefomgeving is voorlichtingsmateriaal te vinden voor bewoners hoe ze het beste deze vier V's in hun eigen woning kunnen toepassen. Er is een gereedschapskist ontwikkeld die voor iedereen te raadplegen is.³

Bij steeds terugkerende schimmels beveelt de GGD aan om advies in te winnen bij de verhuurder of bij een vakman. De GGD biedt aan, wanneer dit niet tot een oplossing leidt, om mee te denken en te adviseren. De toolkit van de GGD geeft op deze wijze op een laagdrempelige manier informatie aan bewoners over wat ze zelf kunnen doen om vocht en schimmel in hun woning te voorkomen, en wat te doen als de problemen zich toch blijven voordoen.

Het beperken van schimmel in huis voorkomt gezondheidsklachten als keelpijn, hoesten en niezen, verstopte neus, piepende adem en benauwdheid, in het bijzonder voor mensen die daar extra gevoelig voor zijn zoals kleine kinderen en mensen met luchtwegaandoeningen. Als mensen dit soort gezondheidsklachten hebben, kunnen zij informatie vinden op www.thuisarts.nl om te beoordelen of het nodig is contact op te nemen met hun huisarts.

Tijdens de behandeling van de Wet toekomstbestendige huurcommissie in de Tweede Kamer op 9 april jl. heb ik toegezegd de Britse *Awaab's Law* te onderzoeken. Deze wet verplicht sociale verhuurders in het Verenigd Koninkrijk om snel actie te nemen bij ernstige gezondheidsrisico's in woningen, voornamelijk gerelateerd aan vocht en schimmel. Het Ministerie van BZK zal contact opnemen met de partners in het Verenigd Koninkrijk en zal de Kamer uiterlijk eind 2026 informeren. Daarbij merk ik op dat de desbetreffende wetgeving ongeveer zes maanden geleden in werking is getreden in het Verenigd Koninkrijk, er is dus nog beperkt de tijd geweest om ervaring op te doen met de nieuwe wetgeving.

Investeringsfaciliteit woningcorporaties

Graag maak ik van de gelegenheid gebruik om, conform mijn toezegging hierover tijdens het commissiedebat over de staat van de volkshuisvesting van 11 maart jl. (Kamerstuk 32 847, nr. 1446), een nadere technische toelichting te geven op de in het regeerakkoord afgesproken investeringsfaciliteit voor woningcorporaties. In het regeerakkoord is opgenomen dat er een faciliteit in de vennootschapsbelasting (Vpb) wordt geïntroduceerd om de Vpb-lasten van woningcorporaties te verlagen. Hiervoor wordt taakstellend per 2028 een bedrag van € 250 miljoen per jaar beschikbaar gesteld, oplopend tot structureel € 325 miljoen per jaar in 2032. Het kabinet onderzoekt op welke wijze deze faciliteit het beste vormgegeven kan worden, rekening houdend met onder andere uitvoerbaarheid en juridische houdbaarheid, waaronder de staatssteunregels en het (overige) EU-recht. De bestedingsreserve is daarbij een van de opties die op tafel ligt. Om de gewenste hefboom te creëren op de investeringsruimte van woningcorporaties is het essentieel om de verlaging zo vorm te geven dat dit structureel bijdraagt aan de mogelijkheden van woning-

³ Indien er geen sprake is van ernstige problematiek, kunnen bewoners eerst zelf aan de slag. Bij terugkerende schimmel is het wenselijk om de schimmel direct bij de verhuurder te melden.

corporaties om extra geborgde financiering aan te trekken. Dat betekent onder meer dat de verlaging van Vpb-lasten moet doorwerken in de financiële beoordeling van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw, zoals de rentedekkingsgraad. Ik verwacht u in het najaar nader te kunnen informeren over de uitwerking van deze faciliteit in de Vpb.

Tot slot

Met de aanpak vocht en schimmel zet het kabinet een concrete stap richting een structurele oplossing voor vocht- en schimmelproblematiek in woningen. Door in te zetten op samenwerking tussen gemeenten, woningcorporaties en huurdersorganisaties wordt ingezet op een lokale, effectieve en uitvoerbare aanpak.

De Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,
E. Boekholt-O'Sullivan