



> Retouradres Postbus 20011 2500 DP Den Haag

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-
Generaal
Postbus 20018
2500 EA Den Haag

**Ministerie van
Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties**
DGVB/Wonen

Turfmarkt 147
Den Haag
Postbus 20011
2500 DP Den Haag
www.rijksoverheid.nl
www.facebook.com/minbzk
www.twitter.com/minbzk
[www.linkedin.com/company/
ministerie-van-bzk](https://www.linkedin.com/company/ministerie-van-bzk)

Kenmerk
2023-0000753771

Uw kenmerk

Bijlage(n)
0

Datum 19 januari 2024
Betreft Beantwoording vragen van het lid Beckerman (SP) over vocht
en schimmelproblematiek, enkel glas, slecht uitgevoerde
renovaties, foute energielabels en flexwoningen

Hiermee bied ik u de antwoorden aan op de vragen van het lid Beckerman (SP)
over vocht en schimmelproblematiek, enkel glas, slecht uitgevoerde renovaties,
foute energielabels en flexwoningen (kenmerk 2023Z18715, ingezonden op 27
oktober 2023).

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

Hugo de Jonge

2023Z18715

Vraag 1

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

Antwoord

Ik ben het met u eens dat isolatie en energiebesparing voor huurders ontzettend belangrijk zijn, zeker omdat de gasprijzen de afgelopen tijd geschommeld hebben. Ik herken ook bij huurders de wens dat hun woningen worden verduurzaamd. Voor mijn integrale aanpak ten aanzien van de verduurzaming van huurwoningen, waaronder het vervangen van enkel glas, verwijs ik naar mijn brief over integrale verduurzaming van huurwoningen die ik uw Kamer recent heb toegezonden.

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?

Antwoord

Het is voor huishoudens met een laag inkomen in het bijzonder lastig als zij relatief hoge energielasten hebben. In den brede wordt er in het kabinetsbeleid veel voor de lage inkomens gedaan. Zo is in 2023 de Wet Huurverlaging aangenomen voor huurders met een laag inkomen. Daarnaast zijn de huurtoeslag en het minimumloon verhoogd.

Bovendien is het belangrijk dat we gaan voor een integrale aanpak met betrekking tot verduurzaming, waarin de hoogte van de energierekening naar beneden wordt gebracht en de woningen met de slechtste energielabels met voorrang worden aangepakt. Overigens blijkt uit onderzoek dat door mijn ministerie is gedaan en dat met uw Kamer is gedeeld¹, de gemiddelde woonlasten voor corporatiewoningen met een slecht energielabel al lager zijn dan die voor woningen met een goed energielabel. Woningen met een slecht energielabel hebben weliswaar hogere energielasten, maar de kale huurprijs ligt al lager waardoor de totale woonlasten in verhouding lager uitvallen.

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?

Antwoord

Nee, ik deel die mening niet. Voor een toelichting verwijs ik naar mijn brief over integrale verduurzaming van huurwoningen.

¹ Kamerstuk 27 926, nr. 378.

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?

Antwoord

Uit het onderzoek van WoON 2021 blijkt dat deze problematiek door de landelijke aanpak om vocht- en schimmelproblemen te verhelpen gelukkig is afgenomen.² Met de brede landelijke aanpak rondom vocht- en schimmelproblematiek, waar ik in mijn antwoord op vraag 20 verder op in zal gaan, vermindert de druk op de Huurcommissie. Zoals in mijn Kamerbrief over integrale verduurzaming van huurwoningen wordt toegelicht, zou het aanmerken van enkel glas een in potentie zeer grote extra taak voor de Huurcommissie kunnen veroorzaken waar zij niet op toegerust is. Zoals ook in de brief is toegelicht, is deze route bovendien onwenselijk omdat het de integrale verduurzamingsaanpak doorkruist en in gaat tegen de Nationale prestatieafspraken die ik met de woningcorporaties heb gemaakt.

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?

Antwoord

Ik heb voor beide aandacht. Daarom richt ik mij op algehele verduurzaming van woningen, waardoor verhuurders maatregelen kunnen bundelen en de energielasten van huurders hiermee in een keer significant worden verlaagd. Ik verwijs verder graag naar mijn brief over de integrale verduurzaming van huurwoningen.

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?

Antwoord

Zoals ik in het antwoord op vraag 2 heb toegelicht, wordt er veel gedaan om huishoudens met een laag inkomen te ondersteunen. Uit berekeningen van Milieu Centraal³ volgt dat goede isolatie en een integrale verduurzamingsaanpak meer

² Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, *Wonen langs de meetlat: Resultaten van het WoonOnderzoek Nederland 2021*, juni 2022, 71.

³ [Dubbel glas, HR++, triple en vacuümglas | Milieu Centraal](#).

Datum
19 januari 2024

Kenmerk
2023-0000753771

besparing op de energielasten oplevert dan alleen het vervangen van enkel glas. Huishoudens met een laag inkomen zijn er dus bij gebaat dat hun woning in een keer en in het geheel wordt verduurzaamd. Dit wordt middels het bredere pakket met maatregelen gestimuleerd, zoals ik heb toegelicht in mijn brief integrale verduurzaming van huurwoningen.

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?

Antwoord

Het is niet zo dat de voorgenomen wettelijke normering vervalt op het moment dat de woningen verkocht worden. Bij verkoop van een huurwoning blijven de rechten van de huurder in stand en daarmee ook de verplichtingen voor de eigenaar/verhuurders. Deze verplichtingen komen dan op de nieuwe eigenaar te rusten ('koop breekt geen huur'). Voor woningen die binnen afzienbare termijn gesloopt zouden worden ligt het in de rede om ruimte in de wettelijke normering te bieden, omdat van eigenaren in de regel niet verwacht kan worden dat woningen die gesloopt gaan worden nog verduurzaamd worden. De uitwerking van dergelijke ruimte zal meegenomen worden in het voorstel voor de normering voor huurwoningen met een E, F of G-label. Uit onderzoek van mijn ministerie blijkt overigens, zoals ook in het antwoord op vraag 2 is genoemd, dat de gemiddelde woonlasten voor corporatiewoningen met een slecht energielabel lager zijn dan die voor woningen met een goed energielabel, omdat de kale huurprijs lager ligt.⁴ Hierdoor vallen de totale woonlasten in verhouding dus lager uit.

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?

Antwoord

De wettelijke eisen om energielabels E, F en G uit te faseren gaan gelden per 2029. Ik heb geen reden om aan te nemen dat deze wettelijke eisen geen doorgang zullen vinden.

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?

<https://www.milieucentraal.nl/energie-besparen/isoleren-en-besparen/alles-over-isoleren/>

⁴ Kamerstuk 27 926, nr. 378

Datum
19 januari 2024

Kenmerk
2023-0000753771

Antwoord

De omvang van de verduurzamingsopgave van huurwoningen is inderdaad aanzienlijk en enkel glas maakt daar onderdeel van uit. Daarom is mijn beleid erop gericht verhuurders te stimuleren zo spoedig mogelijk met deze opgave aan de slag te gaan. Hiervoor verwijs ik graag naar de brief die ik uw Kamer heb toegezonden over de integrale verduurzaming van huurwoningen.

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?

Antwoord

De noodzaak tot het versneld treffen van isolerende maatregelen is door de energiecrisis alleen maar toegenomen. Ik verwacht dat die noodzaak ook door verhuurders wordt gevoeld. Om de verduurzamingsopgave te versnellen, probeer ik verhuurders positief te stimuleren en worden er prikkels ingebouwd om te verduurzamen, bijvoorbeeld in de vorm van normering. Ik verwijs uw Kamer hiervoor ook naar mijn brief over de integrale verduurzaming van huurwoningen.

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? 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?

Antwoord

De onderuitputting van de SVOH heeft mijn volle aandacht. Er is een toename in de aanvragen te zien sinds de verruiming van de regeling dit voorjaar⁵, nu de gehele private huursector aanvragen kan indienen. Dat neemt niet weg dat deze toename veel minder is dan wat er nodig is. Om verhuurders aan te zetten tot verduurzaming heb ik echter een heel pakket aan stimulerende en normerende maatregelen. Voor een toelichting hierop verwijs ik naar mijn brief over de integrale verduurzaming van huurwoningen.

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?

⁵ Van 26 aanvragen in april 2022 naar 132 aanvragen in april 2023.

Datum
19 januari 2024

Kenmerk
2023-0000753771

Antwoord

Met de wijziging van het WWS en het invoeren van wettelijke eisen voor het verduurzamen van huurwoningen met een E, F en G-label voer ik al wettelijke maatregelen in die ervoor zullen zorgen dat alle verhuurders versneld tot verduurzaming van huurwoningen zullen overgaan.

Vraag 13

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

Antwoord

Het kabinet heeft Nationale prestatieafspraken gemaakt met de corporatiesector over onder andere verduurzaming. De Nationale prestatieafspraken zijn erop gericht om de verduurzaming van het corporatiebezit te versnellen, met bijzondere aandacht voor de slechtste labels. Corporaties zijn daarmee volop aan de slag. Dat zal er ook toe leiden dat veel enkel glas zal worden aangepakt, zoals blijkt het ABF-rapport dat ik heb meegestuurd met mijn brief over de integrale verduurzaming van huurwoningen. Daarnaast heb ik een wetsvoorstel in voorbereiding om het initiatiefrecht van huurders te verbeteren. Dit wetsvoorstel wil ik in de eerste helft van 2024 in consultatie brengen.

Vraag 14

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

Antwoord

Ik herken het standpunt niet van glaspunt.nl, dat uitgaat van gemiddeld 20m² aan enkel glas per woning niet. Ik heb uw Kamer bij de brief over de integrale verduurzaming van huurwoningen ook een onderzoek van ABF Research toegezonden. Dit rapport spreekt de aanwezigheid van gemiddeld 20m² aan enkel glas per woning tegen.

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?

Antwoord

Het kabinet heeft in maart 2022 een omvangrijk koopkrachtpakket aangekondigd om de economische consequenties van de oorlog in Oekraïne te dempen en de mensen die het meest in de knel kwamen, tegemoet te komen. Hierbij werd stevig ingezet op verduurzaming: onderdeel hiervan waren onder andere het verlagen van het btw-tarief op energie, het verlagen van de accijns op benzine en diesel en het versneld inzetten op energiebesparende maatregelen voor kwetsbare huishoudens. Deze generieke maatregelen waren nadrukkelijk tijdelijk

Datum
19 januari 2024

Kenmerk
2023-0000753771

van aard.⁶ Het prijsplafond en de energietoeslag, die tot het einde van 2023 golden, zijn per 1 januari 2024 geëindigd. De pieken in gas- en energieprijzen die tot de invoering van deze maatregelen hebben geleid, lijken achter ons te liggen. We zien dat veruit de meeste energieleveranciers weer meerjarige contracten aanbieden met tarieven die onder het prijsplafond liggen.⁷ Consumenten kunnen via het afsluiten van een vast contract dus weer kiezen voor zekerheid.

Het kabinet blijft ook in 2024 maatregelen nemen om de koopkracht van burgers te ondersteunen en armoede te bestrijden. Om te voorkomen dat mensen met een laag inkomen in de knel komen, neemt het kabinet verschillende maatregelen die ertoe leiden dat mensen met een minimuminkomen elke maand meer overhouden.⁸ Naast deze generieke maatregelen zijn ook gerichtere maatregelen genomen. Zo stelt het kabinet opnieuw een bijdrage beschikbaar aan het Tijdelijk Noodfonds Energie, waar de meest kwetsbare huishoudens terecht kunnen als zij moeite hebben met het betalen van hun energierekening.⁹

Vraag 16

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

Antwoord

Ik herken deze signalen in zijn algemeenheid niet. Hoe vervelend dit ook is voor bewoners van een woning waarin vocht- en schimmelproblematiek voorkomt, is mijn beeld dat verhuurders over het algemeen voldoende aandacht hebben om deze problemen op te lossen. En dat is ook nodig. Iedere huurder van een (sociale) huurwoning heeft recht op een technisch goede en veilige woning, zonder vocht- en schimmelproblematiek. Een verhuurder, waaronder woningcorporaties, dient zich als goed verhuurder te gedragen. Ik vind het betreuenswaardig als dit soort problematiek een negatieve invloed zou hebben op het vertrouwen van bewoners in hun verhuurder.

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?

Antwoord

Nee, ik deel deze mening niet. Ik herken wel dat er verschillen zijn in de manier waarop verhuurders communiceren met hun bewoners, en dat er incidenten zijn waarbij de verhuurder niet snel en adequaat genoeg acteert. Vanwege de eventuele gezondheidsrisico's die vocht- en schimmelproblematiek kan opleveren, dient een dergelijke situatie naar mijn mening zo mogelijk te worden voorkomen. Mocht er toch sprake zijn van problematiek hieromtrent, dan zouden problemen op de kortst mogelijke termijn moeten worden verholpen.

⁶ Kamerstuk 35 925, nr. 111

⁷ Autoriteit Consument & Markt, *Monitor Consumentenmarkt Energie*, november 2023.

⁸ Kamerstuk 36 418, Belastingplan 2024.

⁹ Kamerstuk 29 023, nr. 455

Indien naar oordeel van bewoners te lang wordt gewacht met de aanpak van vocht- en schimmelproblematiek door de verhuurder beschikken huurders over diverse mogelijkheden om hun verhuurder ertoe te bewegen het onderhoud van de woningen op peil te brengen. Zo kunnen huurders met een huurprijs onder de liberalisatiegrens terecht bij de Huurcommissie, die naar aanleiding daarvan een huurverlaging kan uitspreken zolang gebreken niet verholpen zijn. Verder kunnen alle huurders een procedure aanspannen bij de kantonrechter om het herstel van gebreken af te dwingen en kunnen zij zich met ernstige klachten over de bouwtechnische kwaliteit wenden tot het gemeentelijk bouw- en woningtoezicht.

In het geval van corporatiewoningen zijn er nog een aantal mogelijkheden voor de huurdersvertegenwoordiging. Zo kan dit onderwerp worden ingebracht in het reguliere overleg met de corporatie, of kan worden voorgesteld om dit op te nemen in de lokale prestatieafspraken. Tenslotte kunnen klachten over het uitblijven van een concrete aanpak van (individuele) onderhoudsklachten door huurders worden voorgelegd aan de onafhankelijke klachtencommissie van de corporatie.

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?

Antwoord

Ik zie daar geen aanleiding voor. Ook verhuurders hebben er belang bij om de problemen op te lossen, het tast immers hun bezit aan. Indien huurders en verhuurders niet tot een oplossing komen, bestaan er andere mogelijkheden, zoals ik heb aangegeven in mijn antwoord op vraag 17. Ook bestaan er op lokaal niveau huurteams die huurders kunnen bijstaan.

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?

Antwoord

Ik herken deze signalen niet. De verantwoordelijkheid voor de (bouwtechnische) kwaliteit van huurwoningen ligt bij de verhuurder. Uit allerlei onderzoeken is gebleken dat vocht- en schimmelproblematiek verschillende oorzaken kan hebben. Daarbij is ook geconstateerd dat naast de bouwwijze, de toegepaste technieken en het onderhoud, ook bewonersgedrag hierbij een rol kan spelen. Voorlichting en advies hierover richting huurder vind ik daarom niet per definitie ongewenst. Dit zegt echter niks over de mate waarin dit soort problematiek door de verhuurder serieus genomen moet worden.

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?

Antwoord

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. In dit kader worden er verschillende inspanningen verricht om verhuurders en gemeenten te stimuleren om maatregelen te nemen om vocht- en schimmelproblematiek aan te pakken. Er is sprake van een brede aanpak die zich richt op huiseigenaren, verhuurders en bewoners. Het aanpakken van vocht en schimmel vraagt ook de komende tijd blijvend om aandacht.

De brede aanpak bestaat uit de volgende onderdelen:

- In de nieuw vastgestelde volkshuisvestelijke prioriteiten is kwaliteit als een van de vier prioriteiten genoemd.¹⁰ In de Nationale prestatieafspraken is vastgelegd dat corporaties tot en met 2030 jaarlijks €200 miljoen extra investeren in woningverbetering. De focus van deze investeringen ligt op een versnelde aanpak van vocht en schimmel, loden leidingen, asbest en brandveiligheid. Door dit als volkshuisvestelijke prioriteit te benoemen, zijn corporaties verplicht dit in hun bod op het gemeentelijk woonbeleid te betrekken en kan door corporaties, gemeenten en huurdersorganisaties een vertaalslag naar een concrete lokale aanpak worden gemaakt.
- Ten aanzien van de particuliere huursector heeft de Wet goed verhuurderschap een landelijke basisnorm voor goed verhuurderschap in de vorm van algemene regels geïntroduceerd. Deze regels dienen huurders te beschermen. 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.
- Met de VNG is afgesproken dat gemeenten worden gewezen op het belang van de aanpak en het maken van prestatieafspraken met corporaties en huurdersorganisaties. RIGO heeft op verzoek van BZK een rapport opgesteld om lokale partijen hierbij te helpen en aan te sporen.¹¹
- TNO heeft samen met GGD-Amsterdam en Abf Research handreikingen opgesteld voor de aanpak van vocht en schimmel door huiseigenaren, verhuurders en huurders.¹² Aedes, Vastgoed Belang, de Woonbond en enkele Amsterdamse woningcorporaties hebben hierbij geparticipeerd.
- Aedes heeft de handreikingen uit het TNO-onderzoek meegenomen in een nieuw programma van eisen voor ventilatie en bij de renovatie van woningen.
- In 2021 is ruim 400 miljoen euro vanuit het Volkshuisvestingsfonds beschikbaar gesteld voor onder meer renovatie van woningen met vocht- en schimmelproblemen. In totaal worden er met die middelen ruim 21.000 woningen gerenoveerd. Voor 2023 en 2024 is nog eens ruim 570 miljoen euro uitgetrokken voor herstructurering van particuliere woningen vanuit het Volkshuisvestingsfonds.

¹⁰ Kamerstuk 29 453, nr. 561

¹¹ RIGO, *Eindrapport afspraken aanpak vocht en schimmel*, 31 augustus 2020.

¹² TNO/ABF Research/ GGD Amsterdam, *Vocht en schimmelvorming in woningen – Bevindingen en handreikingen op basis van WoOn2018 en Energiemodule 2018*, 29 september 2020.

- Op de website van BZK volkshuisvestingnederland.nl, is een dossier opgenomen over de vocht- en schimmelaanpak.¹³ 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. Hiermee is de informatievoorziening verbeterd.

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?

Antwoord

Verhuurders zijn primair verantwoordelijk voor de staat en het onderhoud van hun woningen. Hoewel ik er actief op inzet om problematiek met vocht en schimmel te verminderen, is het niet realistisch om te denken dat het probleem als geheel opgelost zal kunnen worden. Ik vind daarom bovenal belangrijk dat alle partijen hun rol kennen in het voorkomen en oplossen van problemen, en we hier gezamenlijk aan werken om snel met oplossingen te komen als er problemen zijn. Dit is de reden dat ik werk met een brede aanpak om deze problematiek versneld aan te pakken. De details van die aanpak heb ik in mijn antwoord op vraag 20 toegelicht. Bovendien is daarbij relevant dat huurders altijd de problemen aan kunnen kaarten. Indien er gebreken aan een woning zijn, kunnen bewoners naar de Huurcommissie of kantonrechter stappen en hebben gemeenten de bevoegdheid hierop te handhaven, zoals ik in mijn antwoord op vraag 17 reeds heb toegelicht.

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?

Antwoord

Ik heb niet de illusie dat de problematiek met vocht en schimmel opgelost kan worden via wet- en regelgeving. Ik ben van mening dat de huidige wet- en regelgeving toereikend is. Andere instrumenten en maatregelen kunnen daarbovenop meer effect sorteren, dat is de reden dat ik werk met een brede aanpak zoals in mijn antwoord op vraag 20 toegelicht. Voor waar het wet- en regelgeving betreft heb ik in eerdere antwoorden aangegeven dat huurders zich, wanneer de verhuurder nalatig is, in eerste instantie kunnen wenden tot de Huurcommissie – die kan opleggen dat de huur verlaagd moet worden – of de kantonrechter – die kan eisen dat het gebrek verholpen wordt. Bovendien zijn gemeenten door de invoering van de Wet goed verhuurderschap beter uitgerust

¹³ [Aanpak vocht en schimmel | Home | Volkshuisvesting Nederland](#)

om op te treden tegen verhuurders in het geval van (ernstig) achterstallig onderhoud en kan Bouw- en Woningtoezicht ingrijpen.

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?

Antwoord

Zoals ik in mijn antwoord op vraag 17 heb aangegeven, heb ik het beeld dat verhuurders over het algemeen tijdig en adequaat optreden bij problemen met bij vocht en schimmel. Incidenten waarbij dit niet gebeurt betreur ik. In mijn antwoord op vraag 17 ben ik ook al ingegaan op de procedure bij de Huurcommissie. De gang naar de Huurcommissie levert een sterke financiële prikkel voor de verhuurder op om de problematiek aan te pakken. Bovendien bestaan er ook andere mogelijkheden voor huurders om gebreken aan de orde te stellen, die ook in mijn reactie op vraag 17 aan bod zijn gekomen.

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?

Antwoord

Onderhoud en kwaliteit van corporatiewoningen (waaronder woningen met vocht- en schimmelproblematiek), komen nadrukkelijk aan bod in zowel de Nationale prestatieafspraken uit juni 2022 alsook in de volkshuisvestelijke prioriteiten die recentelijk opnieuw zijn vastgesteld voor de komende periode. Hierdoor zijn corporaties op grond van de Woningwet verplicht dit in hun bod aan de gemeente en huurdersorganisatie(s) te betrekken. Over de door u opgevraagde gegevens beschik ik niet. Het primaat voor de inhoud van de lokale prestatieafspraken ligt, zoals het begrip al suggereert, in het lokale overleg. Het is aan gemeenten, corporaties en huurdersorganisaties om hier aandacht aan te besteden in hun afspraken.

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.

Antwoord

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. Zoals in

het antwoord op vraag 20 ook is aangegeven, is in de NPA met de sector afgesproken dat hier de komende jaren flinke investeringen in worden gedaan. Voor particuliere verhuurders zijn ook handvatten geboden in de vorm van een subsidie voor woningverduurzaming en woningonderhoud (de SVOH). Vanaf 1 april 2023 is deze regeling ook opengesteld voor huurwoningen in de vrije sector. Tevens kunnen Vereniging van Eigenaars subsidie aanvragen voor verschillende verduurzamingsmaatregelen (de SVVE).

Verder kan de omvang van de problematiek worden gemonitord via het WoOn-onderzoek. In het onderzoek van 2024 is de vraag in hoeverre mensen last hebben van vocht of schimmel in hun woning, wederom opgenomen. Indien dit onderwerp ook daarna nog een punt van aandacht is, zal het opnieuw worden opgenomen in het onderzoek.

Vraag 26

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

Antwoord

Nee, hiertoe ben ik niet bereid. Ten eerste is het niet eenduidig wanneer een woning een 'vocht- en schimmelwoning' is. In sommige gevallen zal dit misschien evident zijn, maar ook vaak niet, bijvoorbeeld wanneer problemen niet voortkomen uit bouwkundige aspecten. Ten tweede is een volledig overzicht niet haalbaar, omdat problemen niet altijd gemeld worden. Het bijhouden van een dergelijke lijst is echter wel een omvangrijke administratieve last. De toegevoegde waarde van een dergelijke lijst – gelet op de beperkte betrouwbaarheid daarvan – ten opzichte van de administratieve last vind ik niet evenwichtig.

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?

Antwoord

In het WoOn-onderzoek van 2021 werd de vraag gesteld: Heeft u last van vocht of schimmel in uw woning? In onderstaande kaart uit het WoOn 2021 wordt het percentage huishoudens dat hier 'ja' op antwoord weergegeven per COROP-regio.¹⁴ In onderstaande kaart is geen onderscheid gemaakt tussen huur- en koopwoningen.¹⁵

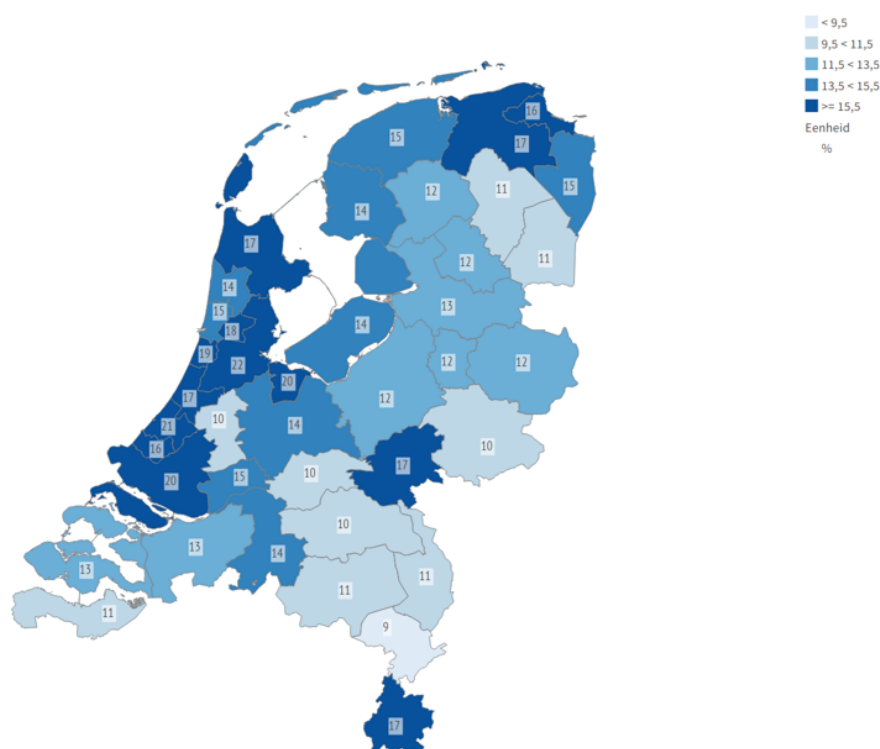
Zoals in het antwoord op vraag 25 aangegeven, is deze vraag wederom in het WoOn-onderzoek van 2024 opgenomen. Wanneer dit onderzoek uitkomt in het

¹⁴ Een cluster van één of meer aangrenzende gemeenten in dezelfde provincie, ontworpen voor regionaal onderzoek.

¹⁵ Woononderzoek Nederland, 'Percentage huishoudens dat last heeft van vocht en schimmel in hun woning,' https://www.woononderzoek.nl/viewer?workspace_guid=cd749ae7-d9ba-4ef5-9363-cea7d848da1c.

voorjaar van 2025, kan de kaart geüpdatet worden. Voor de WoOn-onderzoeken daarna geldt dat de behoefte naar informatie opnieuw wordt gepeild. Als dit onderwerp nog steeds een punt van aandacht is, zal de vraag weer worden meegenomen in het onderzoek.

Figuur 1: Percentage huishoudens dat last heeft van vocht of schimmel in hun woning, WoON21.



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?

Antwoord

Ja, het Bouwbesluit 2012 stelt eisen aan ventilatie en vochtwering van buiten. Tegen overtredingen daarvan kunnen verschillende sancties worden opgelegd door het bevoegd gezag, zoals een last onder bestuursdwang of dwangsom (herstel). Daarnaast is er de mogelijkheid een bestuurlijke boete op te leggen of in het uiterste geval zelfs een beheerovername. Gemeenten moeten zelf handhavingsbeleid opstellen. In sommige gevallen (indien er sprake is van gezondheidsklachten die zijn ontstaan of verergerd door vocht en schimmel in huis), kan de GGD een rol spelen bij het aanspreken van de verhuurder. Tevens is het zo dat gemeenten met woningcorporaties in de lokale prestatieafspraken specifieke afspraken kunnen maken over de aanpak van vocht

en schimmel. Ook zijn er gemeenten die via huurteams de huurder ondersteunen bij het aankaarten van gebreken.

Tenslotte is het instrumentarium van gemeenten door de invoering van de Wet goed verhuurderschap uitgebreid om op te treden tegen verhuurders in het geval van (ernstig) achterstallig onderhoud. 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. Ik ben daarom van mening dat gemeenten met al deze instrumenten voldoende uitgerust zijn om dit soort problematiek aan te pakken.

Vraag 29

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

Antwoord

Zoals in eerdere antwoorden is beschreven, hebben gemeenten reeds diverse mogelijkheden om in te grijpen bij vocht- en schimmelproblematiek, zeker wanneer het samenvalt met overtreding van de bouwregelgeving. Het is aan hen om een keuze te maken van welke instrumenten zij gebruik willen maken.

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?

Antwoord

Die mening deel ik niet. Verhuurders zijn primair verantwoordelijk voor de staat en het onderhoud van hun woningen. Indien dit (zeer) te wensen overlaat, hebben gemeenten de bevoegdheid om hierop te handhaven. Bovendien hebben huurders de mogelijkheid via de Huurcommissie of de rechter een slechte onderhoudssituatie aan te kaarten. Bovendien bestaan er reeds allerlei andere steunpunten, waar huurders laagdrempelig contact mee kunnen opnemen voor juridisch advies, zoals huurteams, de Woonbond of het Juridisch Loket. Vanuit BZK wordt met alle betrokken partijen samengewerkt via een brede aanpak om vocht- en schimmelproblemen te voorkomen en op te lossen. Tegen deze achtergrond zie ik geen toegevoegde waarde in een landelijk meldpunt.

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?

Antwoord

De Huurcommissie is een laagdrempelige, onafhankelijke alternatieve geschillenbeslechter. Indien er sprake is van een gebrek, kan zij met een

bindende uitspraak de huur verlagen totdat het gebrek is verholpen. Dit geeft voor de verhuurder een sterke financiële prikkel om dit zo snel mogelijk te doen. De Huurcommissie is echter niet bevoegd of uitgerust om te handhaven of toe te zien op naleving van de uitspraak, en ik zie ook geen aanleiding dit aan te passen. De bestaande regelgeving voorziet al in diverse mogelijkheden voor de huurder om af te dwingen dat gebreken worden verholpen, zoals ik al in diverse antwoorden heb toegelicht.

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?

Antwoord

Zoals ik in eerdere antwoorden heb beschreven, zijn er verschillende routes voor huurders om de verhuurder op gebreken aan te spreken. Met uitzondering van de route naar de Huurcommissie, zijn alle routes ook mogelijk voor huurders in de vrije sector.

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?

Antwoord

De gemeente Nieuwegein is voornemens om in de prestatieafspraken met woningcorporaties afspraken te maken over reguliere APK-keuringen voor hun huurwoningen. Dit kan voor de gemeente, corporaties en huurdersorganisaties een goede manier zijn om op de hoogte te blijven van de staat van het vastgoed. Dit is een lokale afweging en lokale afspraak.

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?

Antwoord 34 en 35

Ik ben nog altijd geen voorstander van een verplichte algemene periodieke keuring van woningen, omdat dit een ongerichte maatregel is die zal leiden tot een significant lastenverzwaring voor verhuurders en andere bouw eigenaren.

Het zou leiden tot heel veel keuringen van gebouwen waar helemaal geen veiligheids- of gezondheidsproblemen spelen.

Vraag 36

Wat vindt u van de uitspraak van WonenBreburch-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 die huurders aangeven dat drie jaar moeten wachten voordat gebreken (inclusief achterstallig onderhoud) verholpen zijn, geen optie is?

Antwoord

WonenBreburch heeft laten weten dat de situatie in het complex Mendelssohn in Tilburg is geanalyseerd, klachten bij bewoners zijn geïnventariseerd en reparaties zijn inmiddels in gang gezet. Concreet betekent dit dat problemen en gebreken, zoals een schuifraam dat niet open kan, of schimmelplekken, reeds zijn aangepakt.

Vanuit de corporatie is met bewoners gecommuniceerd dat groot onderhoud, inclusief verduurzamingsmaatregelen, in 2025 worden uitgevoerd. De voorbereidingen hiervoor zijn in het najaar van 2023 gestart. De afspraken met bewoners over het grootschalige onderhoud in 2025 zijn vastgelegd. Het is nu aan de corporatie om deze na te komen en daarmee het vertrouwen van bewoners waar dit verloren zou zijn gegaan te herstellen.

Vraag 37

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

Antwoord

Het is te begrijpen dat huurders hun zorgen uiten. In het geval van het complex Mendelssohn van WonenBreburch waren bewoners ontevreden over de afhandeling van klachten, de onduidelijkheden met betrekking tot onderhoud en verduurzaming en de communicatie vanuit de corporatie. WonenBreburch heeft laten weten deze boodschap te hebben ontvangen en zich bewust te zijn van het feit dat er steken zijn laten vallen. De situatie is geanalyseerd en de corporatie is met de bewonerscommissie in gesprek gegaan, waarna een bijeenkomst is gehouden waar de acties en plannen met alle bewoners zijn besproken. Klachten zijn geïnventariseerd en reparaties zijn inmiddels ingepland en uitgevoerd.

Vraag 38

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

Antwoord

Als dat zo zou zijn, betreur ik dat. Ieder geval is er een te veel, maar naar mijn mening zijn dit wel incidenten.

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 kàn toch niet"? "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"?

Antwoord

Dit vind ik zeer betreuenswaardig, want het is uiteraard niet acceptabel dat bewoners in de kou zitten. In dit soort gevallen kunnen huurders zich ook tot de Huurcommissie wenden. Een onvoldoende werkende verwarming is een gebrek en kan leiden tot huurverlaging.

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?

Antwoord

Onvolkomenheden bij renovatie zijn helaas nooit volledig te voorkomen. Portaal heeft laten weten bewoners zeer serieus te nemen en er in die gevallen waarbij er iets misgaat, samen met de werkpartners klachten op te lossen en eventuele fouten te herstellen. De bewoners die via Huurteams of de Huurdersbelangenvereniging klachten hebben ingediend, worden in goede samenwerking door iemand van Portaal en de Huurdersbelangenvereniging bezocht. Indien de klacht gegrond is, worden met elkaar afspraken gemaakt over de afhandeling van klachten.

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 verluide eczeem 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?

Antwoord

Nee, ik deel de mening niet dat slecht uitgevoerde renovaties een veelgehoorde klacht is. Zoals aangegeven in mijn antwoord op vraag 40 zijn onvolkomenheden helaas nooit helemaal uit te sluiten.

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?

Antwoord

Bij een huurteam van een gemeente kunnen huurders doorgaans op een laagdrempelige manier advies vragen over de huurprijs, servicekosten en achterstallig onderhoud van hun woning. In steeds meer gemeenten zijn huurteams actief en dit kan ik alleen maar aanmoedigen. Het blijft echter aan de gemeente om wel of niet één of meerdere huurteams op te zetten.

Vraag 43

Wat vindt u van de klachten over de huurdersorganisatie Klink (die de belangen van de huurders van Portaal zou moeten verdedigen) die beweerd 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)?

Antwoord

U vraagt mij in te gaan op klachten over de huurdersorganisatie die beweerd zou hebben dat de huurteams iets beweren. Op dit soort beweringen ga ik niet in.

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 dit voldoende aanleiding om wet- en regelgeving hieromtrent aan te passen? Zo nee, kunt u hiernaar informeren?

Antwoord

Huurders van corporatiewoningen gaan zelf over hun vertegenwoordiging. De Wet overleg huurders verhuurder en de Woningwet geven hiervoor de kaders aan. Indien huurders ontevreden over hun huurdersorganisatie zijn, kunnen zij binnen de bestaande structuren hier een oplossing voor vinden. Bijvoorbeeld door zelf actief te worden in de vertegenwoordiging.

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?

Antwoord

Met de herziene Woningwet hebben huurdersorganisaties een meer nadrukkelijke rol gekregen. Om hun rol goed te kunnen vervullen, is het van belang dat huurdersorganisaties voldoende professioneel kunnen worden ondersteund wanneer dit nodig is. Corporatie en huurdersvertegenwoordiging dienen hier samen afspraken over te maken.

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?

Antwoord

Nee, deze mening deel ik in zijn algemeenheid niet. Momenteel vinden gesprekken plaats met de Woonbond en Aedes naar aanleiding van de afspraak in de NPA over het vaststellen van een landelijk sociaal statuut voor sloop/nieuwbouw en renovatie. Het doel van dit statuut is om een landelijke leidraad te bieden op basis waarvan corporaties, huurdersvertegenwoordigingen en gemeenten op lokaal niveau de afspraken rondom inspraak en betrokkenheid van huurders bij dit soort trajecten verder kunnen vastleggen. Hier wordt uw Kamer op korte termijn verder over geïnformeerd.

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?

Antwoord

Een verhuurder is nu al wettelijk verplicht om de huurder genot te verschaffen dat redelijkerwijs verwacht mag verwacht van een goed onderhouden woning. Dit geldt ook bij renovaties. Indien het noodzakelijk is om te renoveren, bestaat er reeds een systeem van inspraak en instemming om de rechten van huurders te waarborgen. Wanneer een woning na een renovatie gebreken vertoont kunnen die via de reguliere weg worden aangekaart.

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?

Antwoord

Nee, ik ben niet voornemens dat te doen. Een mogelijke schadevergoeding is te afhankelijk van de specifieke omstandigheden om daarvoor een generieke regeling in te richten.

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?

Antwoord

Ja, ik kan mij die frustratie goed voorstellen. Zoals eerder aangegeven kan de huurder met dit soort klachten in de eerste plaats terecht bij de corporatie zelf. Als de huurder en verhuurder er onderling niet uitkomen, kan de huurder naar de rechter stappen of zich anders melden bij een eventueel huurteam van een gemeente. Zij kunnen huurders helpen om hun recht te behalen.

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?

Antwoord

Ik vind het zeer betreuenswaardig als dit gebeurt, maar ik ben ervan overtuigd dat dit uitzonderingen betreft. Ik herken niet het algemene beeld dat de gestelde vragen insinueren dat niet of nauwelijks naar bewoners wordt geluisterd.

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?

Antwoord

Ik vind het bericht over nieuwe casussen in Groningen waarbij huurders mogelijk te veel huur hebben betaald te betreuen. Een deel van de in het artikel genoemde gevallen zijn bekend bij de Huurcommissie. Met de beschikbare informatie heb ik na kunnen gaan dat dit opnieuw oudere energielabels - destijds Energie-Indexen genoemd - van voor 2021 betreffen. Uiterlijk in het opvolgende jaar trekken de certificerende instellingen (CI) een steekproef op de geregistreerde labels. Daarbij zijn deze energielabels volgens de CI niet in de getrokken steekproef terecht gekomen, waardoor eventuele fouten niet aan het licht gekomen zijn. Het is positief dat het sinds februari 2022 mogelijk is voor deze huurders om naar de Huurcommissie te stappen indien een foutief energielabel effect heeft op de huurprijs. Ik heb begrepen dat de Huurcommissie de zaken die zij heeft ontvangen in behandeling heeft genomen.

Vraag 52

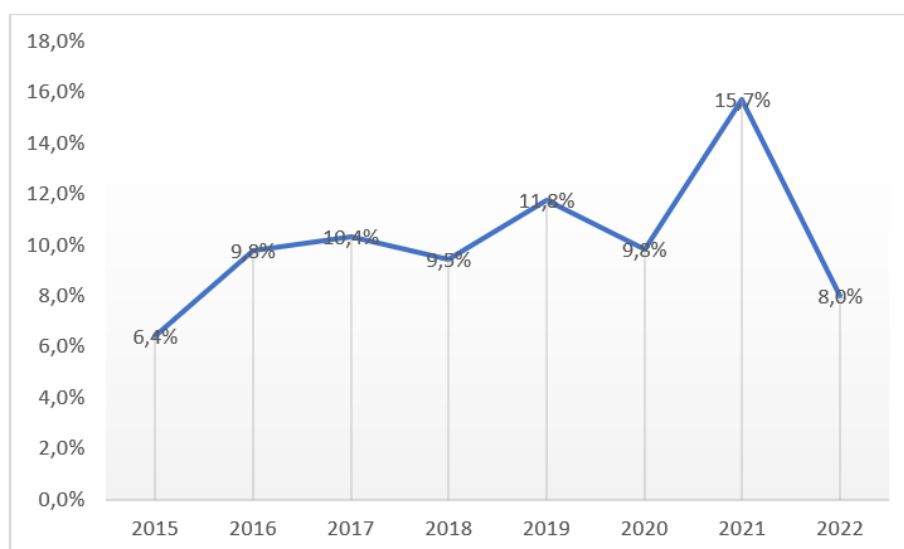
Klopt het dat dit nog maar het topje van de ijsberg is en dat het waarschijnlijk gaat om duizenden foutieve energielabels en energielabels waarmee gefraudeerd zijn?

Antwoord

Energielabels zijn 10 jaar geldig en worden steekproefsgewijs gecontroleerd door het trekken van een representatieve steekproef in het opvolgende jaar. Op basis van deze controles kan het voorkomen dat een energielabel wordt aangepast of zelfs ingetrokken. Dat is de wijze waarop de kwaliteit van Energie-Indexen en energielabels op basis van de NTA8800 sinds 2009 is geborgd. Mede door situaties als deze in Groningen, wordt duidelijk dat dit kwaliteitsborgingsysteem niet in alle gevallen voldoende werkt. Zoals aangekondigd in de Kamerbrieven van

30 november 2022¹⁶ en 29 juni 2023¹⁷ werk ik daarom aan maatregelen om de aanpak van de kwaliteitsborging te verstevigen door invoering van o.a. een grotere steekproef, zwaardere sancties en publiekrechtelijk toezicht. Dit wordt van toepassing op nieuw geregistreerde energielabels, maar niet op registraties uit het verleden. Daarom laat ik daarnaast ook een klachtenprocedure uitwerken voor fouten in energielabels uit het verleden. In onderstaande grafiek is te zien dat het aantal kritieke afwijkingen in de steekproef in 2022 is afgenomen. In combinatie met de maatregelen heb ik vertrouwen in de kwaliteitsborging voor de toekomst om dergelijke situaties te voorkomen en eventuele fouten aan te pakken.

Figuur 2: Ontwikkeling aantal kritieke afwijkingen in steekproefcontrole van geregistreerde woningbouw basis energielabels, schemabeheerder InstallQ.



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?

Antwoord

Certificaathouders en certificerende instellingen zijn geaccrediteerd en worden getoetst door de Raad voor Accreditatie op de voorwaarden in de ISO 17.065. Op deze wijze wordt gecontroleerd dat zij voldoen aan de eisen voor de steekproef en de controles. De betrokken CI heeft aangegeven dat, ondanks veel woningbezoeken in de postcodegebieden, de bij ons bekende adressen niet in de steekproef terecht zijn gekomen. Hierdoor valt de CI niet iets te verwijten.

¹⁶ Kamerstuk 30 196, nr. 804

¹⁷ Kamerstuk 30 196, nr. 814

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?

Antwoord

Het is moeilijk om iets te zeggen over de markt van voor 2021, toen de betreffende energielabels opgenomen en geregistreerd zijn. Sinds de introductie van het energielabel op basis van de NTA8800 is er een verbetering in de kwaliteit te zien en wordt geen negatief effect door concurrentie gesignaleerd. De hoge mate van concurrentie die er momenteel in de markt is, kan adviseurs wel onder tijdsdruk zetten voor concurrerende tarieven. Dit kan leiden tot fouten en kan daarmee invloed hebben op de kwaliteit van het energielabel. Ook in dit licht is het goed om maatregelen te treffen om de kwaliteit ook in de toekomst te blijven waarborgen. De eerdergenoemde maatregelen zijn naar mijn mening in verhouding tot het toenemende belang en gebruik van het energielabel, ook als dit leidt tot een iets hogere prijs.

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?

Antwoord

Met de realisatie van het energielabelafschrift voor ingeschrevenen op MijnOverheid.nl kunnen zowel woningeigenaren als huurders te allen tijde het afschrift inzien van het energielabel van hun woning. Hiermee heeft een eigenaar of huurder meer informatie dan enkel de labelletter en cijfermatige indicatoren die openbaar op EP-online te vinden zijn. Op de eerste pagina van het energielabelafschrift wordt de energieprestatie visueel zo duidelijk mogelijk weergegeven met onder andere plusjes en minnetjes voor isolatie. Tevens is hier bijvoorbeeld te zien of de warmtebehoefte laag, gemiddeld of hoog is. Deze informatie wordt op de tweede pagina nader toegelicht en pas op pagina 3 en verder is meer detailinformatie weergegeven, waaronder de Rc en U-waarden met uitleg en een grafische weergave. Middels deze opbouw is geprobeerd de informatie duidelijk en overzichtelijk weer te geven. Dat neemt niet weg dat dit nog verder verbeterd kan worden en meer toelichting kan bevatten over bijvoorbeeld het verschil tussen het energielabel en de energierekening op basis van het werkelijk gebruik. Ik deel dus uw mening en ben momenteel opnieuw aan het kijken naar verbeteringen en ben daarvoor onder andere in gesprek met de Woonbond.

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?

Datum
19 januari 2024

Kenmerk
2023-0000753771

Antwoord

Het komt voor dat dergelijke signalen bij BZK of RVO binnenkomen. Wanneer hier sprake van is, wordt de benodigde informatie opgehaald uit de energielabel database EP-online. Met deze informatie kan de vakbekwaamheid worden gecontroleerd en het signaal rechtstreeks worden doorgegeven aan de schemabeheerder InstallQ en de betrokken CI. De CI ziet toe op de vakbekwaamheid. Opname of registratie door een niet vakbekwaam adviseur betreft een kritische fout die door de certificaathouder moet worden hersteld. Met een duidelijke klachtenprocedure kan het ontvangen en verwerken van signalen verder ingeregeld worden.

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?

Antwoord

In principe hebben huurders van flexwoningen recht op huurtoeslag. Zoals ik in mijn antwoorden op uw eerdere vragen van juni jl.¹⁸ heb aangegeven, bestaat er recht op huurtoeslag als er sprake is van een woning. In de Wet op de huurtoeslag wordt een woning omschreven als een onroerende zaak voor zover deze als zelfstandige woonruimte, onvrije etage dan wel andere onzelfstandige woonruimte is verhuurd, alsmede de onroerende aanhorigheden. Bij Toeslagen zijn geen recente signalen bekend waar geen huurtoeslag toegekend kan worden voor flexwoningen omdat zij niet aangemerkt zijn als onroerend goed. Indien dit toch zou voorkomen, staat de woning niet geregistreerd als gebouwde onroerende zaak in de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG). In dat geval wordt contact opgenomen met de burger om te bekijken of toch voldaan wordt aan de voorwaarden.

Voor de beantwoording van de vraag of er sprake is van een onroerende zaak - en dus van een woning in de zin van de Wet op huurtoeslag - zijn een aantal criteria van belang. Bij de beoordeling of sprake is van een gebouwde onroerende zaak en dus van woonruimte in de zin van artikel 7:233 van het Burgerlijk Wetboek (BW), wordt aansluiting gezocht bij het begrip onroerend in de zin van artikel 3:3 BW: onroerend zijn (o.a.) gebouwen en werken die duurzaam met de grond verenigd zijn, direct of indirect. De vraag of de 'vereniging met de grond' duurzaam is, moet aan de hand van objectieve maatstaven worden beantwoord. Hierbij spelen de volgende criteria een rol: (1) of het gebouw naar aard en inrichting bestemd is om duurzaam ter plaatse te blijven; (2) welke bedoeling de bouwer of degene in wiens opdracht gebouwd werd, had; (3) of de bestemming om duurzaam ter plaatse te blijven voor derden kenbaar was; en (4) de verkeersopvatting.¹⁹

¹⁸ Vergaderjaar 2022-2023, Aangangsels van de Handelingen, nr. 3104.

¹⁹ HR 31 oktober 1997, ECLI:NL:HR:1997:ZC2478 (Portacabin).

In het Burgerlijk Wetboek is de intentie van de bouwer van belang en moet deze intentie ook naar buiten toe kenbaar zijn gemaakt. Bij de beoordeling is de duur van een eventuele demontage minder van belang. Ook eenvoudig verplaatsbare constructies kunnen als onroerend worden aangemerkt. Flexwoningen zullen daarom vrijwel altijd ook kunnen worden beschouwd als gebouwde onroerende zaak. Er zijn geen gevallen bekend waarin dat niet zo is.

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?

Antwoord

Flexwoningen zijn normale woningen. Het enige bijzondere aan een flexwoning is dat hij ook verplaatst kan worden en daardoor ook op tijdelijk beschikbare locaties kan worden gebruikt in de strijd tegen de woningtekorten. Flexwoningen vallen in principe, evenals permanente woningen, onder de definitie van woonruimte. Er zijn geen situaties bekend waarin huurders van flexwoningen geen recht zouden hebben op huurbescherming.

Vraag 59

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

Antwoord

Dat kan in zijn algemeenheid niet zo worden gesteld. De kosten voor de bouw van een woning zijn van veel factoren afhankelijk, zoals de manier van bouwen (prefabricage of traditionele bouw), de oppervlakte van de woning, het gekozen materiaal, de duurzaamheidsprestaties etc. In zijn algemeenheid zijn fabrieksmatig gebouwde woningen goedkoper, de bouw prijs van flexwoningen ligt dan ook (meestal) lager dan die van vergelijkbare reguliere woningen. Wel is het zo dat bij het bouwen van verplaatsbare woningen (flexwoningen) op een tijdelijke locatie, rekening moet worden gehouden met verplaatsingskosten.

Vraag 60

Klopt het dat u nu minder enthousiast bent over flexwoningen?

Antwoord

Nee, dat klopt niet. Ik ben nog steeds enthousiast over de plaatsing van verplaatsbare woningen. Door tijdelijk woningen neer te zetten op plaatsen waar dat anders niet was gebeurd, voegen we meer woningen toe aan de woningvoorraad. Het is de snelste manier om het aantal woningen te vergroten. Dit is belangrijk voor iedereen die met spoed een woning nodig heeft en voor mensen die al te lang wachten op een huis. Dat in veel gerealiseerde projecten een (zeer) forse overinschrijving is van woningzoekenden laat zien dat er behoefte is en ruimte is voor dit type woningen. Bij mijn bezoeken aan gerealiseerde projecten hoor ik van de nieuwe bewoners ook veel waardering voor deze woningen.

Vraag 61

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

Antwoord

Ik heb dit zoveel mogelijk geprobeerd te doen, hoewel dit de leesbaarheid niet altijd ten goede komt.