

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

## 611

Vragen van de leden **Beckerman** (SP) en **Nijboer** (PvdA) aan de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties over *slecht onderhouden huurwoningen* (ingezonden 20 september 2021).

Antwoord van Minister **Ollongren** (Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties) (ontvangen 5 november 2021). Zie ook Aanhangsel Handelingen, vergaderjaar 2021–2022, nr. 181.

### Vraag 1

Kent u het bericht «Tienduizenden sociale huurwoningen in slechte staat en soms rijp voor de sloop»?<sup>1</sup>

### Antwoord 1

Ja.

### Vraag 2, 3

Bent u geschrokken van het feit dat zeker 80.000 sociale huurwoningen in Nederland flinke gebreken vertonen? Welke stappen gaat u zetten om dit aan te pakken?

Herkent u het beeld dat er grote verschillen zitten tussen corporaties? Wat heeft u de afgelopen jaren gedaan om te zorgen dat corporaties met matige en slechte woningen die woningen aanpakken?

### Antwoord 2, 3

Iedere huurder van een (sociale) huurwoning verdient een woning zonder gebreken, zodat het er prettig wonen is.

Op grond van de Woningwet kunnen gemeente, woningcorporatie(s) en huurdersorganisatie(s) prestatieafspraken maken over investeringen van een woningcorporatie in onderhoud en verduurzaming van hun woningvoorraad. Tevens heb ik voor de periode 2021–2025 volkshuisvestelijke prioriteiten vastgesteld. Eén daarvan betreft het investeren in een duurzame sociale woningvoorraad door aandacht voor kwaliteitsaspecten en inzet op isolatie en de energietransitie. Daarbij herken ik dat er verschillen zijn in de mate van onderhoud tussen woningcorporaties.

<sup>1</sup> RTL-Nieuws, 18 september 2021; <https://www.rtlnieuws.nl/onderzoek/artikel/5248327/achterstallig-onderhoud-huurwoningen-woningstichting-corporatie-matig>

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. De conditiescores die ook in het genoemde artikel naar voren komen kunnen hierbij behulpzaam zijn. Door gebruik te maken van conditiescores kunnen woningcorporaties (en de Aw) de staat van hun woningen met elkaar vergelijken. Ook vormt de conditiemeting input voor het opstellen van de meerjarenonderhoudsplanning. Dit helpt zodoende om werkzaamheden te prioriteren.

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 4

Was u ervan op de hoogte dat bijna de helft (49 procent) van alle woningen van corporatie Woonstad Rotterdam in categorie matig tot zeer slecht vallen? Was u ervan op de hoogte dat 44% van de woningen van Woningbedrijf Velsen en ProWonen matig tot zeer slecht is? Zo ja, wat heeft u gedaan?

#### Antwoord 4

Woonstad Rotterdam<sup>2</sup> en ProWonen<sup>3</sup> hebben inmiddels beide een bericht gepubliceerd waarin zij uiteenzetten dat de kwaliteit van hun bezit beter is dan blijkt uit de conditiescores die ze hebben aangeleverd.

#### Vraag 5

Hoe heeft u uitvoering gegeven aan de aangenomen kamermoties Beckerman en Koerhuis over een aanpak voor schimmel- en vochtproblemen<sup>4</sup> en over de aanpak van schimmel- en vochtproblematiek laten gelden in het hele land<sup>5</sup>? Deelt u de mening dat de uitvoering van deze moties nog onvoldoende is?

#### Antwoord 5

In mijn reactie op de aangenomen moties, Kamervragen en in debatten met uw Kamer heb ik aangegeven dat ik het volstrekt eens ben met de noodzaak om vocht- en schimmelproblemen aan te pakken. Het wegnemen en voorkomen hiervan vraagt om een brede aanpak die zich zowel richt op huiseigenaren en verhuurders, als op bewoners zelf. Die aanpak bestaat uit de volgende onderdelen:

- De middelen voor het Volkshuisvestingsfonds zijn onder meer beschikbaar gesteld voor renovatie van woningen met vocht- en schimmelproblemen. In totaal worden met middelen uit dit fonds 20.000 woningen gerenoveerd.
- In de Volkshuisvestelijke prioriteiten 2021 – 2025 is de aanpak van vocht- en schimmelproblemen expliciet opgenomen als onderdeel van de kwaliteitsverbetering en verduurzaming van corporatiewoningen. Corporaties zijn verplicht om de volkshuisvestelijke prioriteiten in hun bod op het gemeentelijk woonbeleid te betrekken. Daarmee is zodoende gewaarborgd dat er landelijk aandacht is voor het aanpakken van vocht en schimmel.
- Met de VNG heb ik afgesproken dat gemeenten worden gewezen op het belang van het aanpakken van vocht- en schimmelproblemen en het maken van prestatieafspraken hierover met corporaties en huurdersorganisaties. Ik heb RIGO een rapport op laten stellen om lokale partijen hierbij te helpen met praktische voorbeelden.<sup>6</sup>

<sup>2</sup> <https://www.woonstadrotterdam.nl/nieuws/85-procent-van-de-woningen-van-woonstad-rotterdam-in-redelijke-tot-uitstekende-conditie>

<sup>3</sup> <https://www.prowonen.nl/over-prowonen/nieuws-en-evenementen/kwaliteit-woningen-prowonen-goed/>

<sup>4</sup> Kamerstuk 35 000 VII, nr. 53; Detail 2018D54001 en | Tweede Kamer der Staten-Generaal

<sup>5</sup> Kamerstuk 29 453, nr. 497; Detail 2020D01024 | Tweede Kamer der Staten-Generaal

<sup>6</sup> <https://www.woningmarktbeleid.nl/onderwerpen/aanpak-vocht-en-schimmel/alle-illustratieve-artikelen/afspraken-aanpak-vocht-en-schimmel-in-corporatiewoningen>

- Ik heb TNO samen met GGD-Amsterdam en ABF Research handreikingen op laten stellen voor de aanpak van vocht en schimmel door huiseigenaren, verhuurders en huurders.<sup>7</sup> 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, en heeft deze en andere instrumenten en handreikingen centraal beschikbaar gesteld.
- Op de website van BZK is een omvangrijk dossier opgenomen over de aanpak.<sup>8</sup> Hiermee is de informatievoorziening voor alle partijen verbeterd. Het aanpakken van vocht- en schimmelproblemen vraagt blijvend aandacht. In het WoON2021 zijn uitgebreide vragen opgenomen over vocht- en schimmel in woningen. De resultaten hiervan worden voor de zomer van 2022 gepubliceerd. Op basis hiervan kunnen wellicht nieuwe inzichten volgen die helpen bij de aanpak.

#### Vraag 6, 7

Bent u bereid met een aanpak te komen om te zorgen dat alle huurders recht hebben op een huis van goede kwaliteit? Zo nee, waarom niet? Zo ja, wat gaat u doen?

Deelt u de mening dat huurders (te) weinig mogelijkheden hebben om achterstallig onderhoud van hun woning af te dwingen? Zo nee, waarom niet? Zo ja, wat gaat u hieraan doen?

#### Antwoord 6, 7

Alle gebouweigenaren dienen aan de geldende bouwvoorschriften te voldoen. In artikel 204, tweede lid artikel en 206 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek is daarnaast geregeld dat de huurder recht heeft op huurgenot en dat de verhuurder op een verzoek van de huurder gebreken dient te verhelpen, tenzij dit redelijkerwijs niet van de verhuurder kan worden verwacht. Daarmee is gewaarborgd dat huurders recht hebben op een woning van goede kwaliteit.

Als een huurder van mening is dat een woning gebreken vertoont kan hij/zij zich tot de rechter of Huurcommissie richten. De Huurcommissie kan gelet op de aard van de gebreken tot de conclusie komen dat de huurder recht heeft op een verlaging van de huur tot het gebrek is verholpen. Vaak verhelpt de verhuurder het gebrek door deze financiële prikkel. Indien dit niet gebeurt, kan de huurder herstel vorderen bij de rechter of onder voorwaarden de gebreken zelf verhelpen en de kosten hiervan op de verhuurder verhalen. Ook vanuit de gemeente wordt ingezet om de onderhoudssituatie van woningen te verbeteren. Zo kan de gemeente door middel van handhaving de verhuurder dwingen de onderhoudssituatie van huurwoningen te verbeteren. Middels het wetsvoorstel Goed verhuurderschap dat in voorbereiding is wil ik gemeenten meer mogelijkheden geven om op misstanden op de huurmarkt te handhaven. Daarmee krijgen gemeenten bijvoorbeeld meer grip op slechte onderhoudssituaties bij particuliere huurwoningen. Huurders hebben dus verschillende mogelijkheden om goed onderhoud af te dwingen.

#### Vraag 8

Hoe lang zijn momenteel de wachttijden voor de huurcommissie?

#### Antwoord 8

De gemiddelde wachttijden bij de Huurcommissie verschillen per soort geschil en wanneer deze zijn ingediend. Geschillen over achterstallig onderhoud vallen onder de zogeheten gebrekengeschillen. Voor de behandeling van deze soort geschillen gold over 2020 een gemiddelde wachttijd van circa 200 dagen. Voor gebrekengeschillen die in 2020 met een voorzitters- of commissieuitspraak zijn afgedaan gold een gemiddelde wachttijd van circa 239 dagen. Het is de verwachting dat deze wachttijden over 2021 lager zullen uitvallen. De definitieve wachttijden over dit jaar worden met het jaarverslag van de Huurcommissie gepubliceerd.

<sup>7</sup> Handreiking Aanpak Vocht en Schimmel (onderzoek TNO/Abf/GGD Amsterdam) | Publicatie | Woningmarktbeleid

<sup>8</sup> Aanpak vocht en schimmel | Woningmarktbeleid

De Huurcommissie werkt er hard aan om de wachttijden voor alle zaaksoorten te verkorten, zodat huurders en verhuurders eerder duidelijkheid krijgen over hun geschil. Zoals ik uw Kamer eerder heb geïnformeerd,<sup>9</sup> is het de verwachting dat de achterstanden van de Huurcommissie in 2021 kunnen worden teruggedrongen naar een reguliere werkvoorraad. Ik zal uw Kamer in het voorjaar van 2022 informeren over de resultaten van het actieplan «Aanpak achterstanden» in 2021.

#### Vraag 9

Deelt u de mening dat het ondoenlijk is als al deze huurders met een matige of slechte woning zelf naar de huurcommissie moeten?

#### Antwoord 9

Een huurder en verhuurder die samen een contract aangaan, hebben wederzijdse rechten en plichten, onder andere met betrekking tot een goede onderhoudssituatie. Ik vind het logisch dat een huurder die last ondervindt van een slechte onderhoudssituatie hierover in eerste instantie in gesprek gaat met de verhuurder. Zo kunnen beide partijen de problemen onderling oplossen. Lukt het onderling oplossen van de problematiek niet, dan kan alsnog een onafhankelijke partij in het proces worden betrokken, zoals de Huurcommissie. Indien het probleem niet door de Huurcommissie kan worden opgelost, staat de weg naar de rechter open of kan de gemeente handhaven op de onderhoudssituatie. Het is evenwel logisch dat het niet enkel aan individuele huurders kan worden gelaten om onderhoudsproblematiek aan de kaak te stellen. Daarom voer ik beleid om verhuurders te stimuleren voldoende aandacht te besteden aan goed onderhoud van hun woningen, zoals in mijn antwoorden op vragen 2, 3 en 5 heb toegelicht.

#### Vraag 10

Ziet u mogelijkheden om de huur van mensen met een woning van matige of slechte kwaliteit automatisch te verlagen tot het moment dat de woning van voldoende kwaliteit is? Zo ja, op welke termijn kunt u dit doorvoeren? Zo nee, waarom niet?

#### Antwoord 10

De Huurcommissie kan per uitspraak de huur van woningen waar sprake is van een gebrek tijdelijk verlagen, tot de situatie is verholpen. Voor een dergelijke uitspraak moet de Huurcommissie per individuele zaak bekijken wat de relevante omstandigheden zijn. Een geautomatiseerde huurverlaging is op basis van het huidige wettelijke stelsel niet mogelijk.

#### Vraag 11

Hoe staat u tegenover het voorstel om een «APK» (periodieke kwaliteitskeuring) voor huurwoningen in te voeren?

#### Antwoord 11

Ik ben geen voorstander van een verplichte algemene periodieke keuring voor huurwoningen. Dit zou een enorme operatie zijn en het zou ook leiden tot een heleboel keuringen van woningen waar helemaal geen problemen zijn. Ik zet daarom in op maatwerk. Voor heel specifieke veiligheidsrisico's kan ik wel een gerichte onderzoeksplicht instellen, wat eerder gebeurd is voor bijvoorbeeld de constructieve veiligheid van galerijvloeren van oude galerijflats. Voor corporaties is onderhoud de basis van hun activiteiten. Er wordt geïnvesteerd in regulier onderhoud, bij mutatie en bij reparatiewerkzaamheden. Evenals het renoveren en vernieuwen van verouderde sociale huurwoningen. De instandhoudingskosten, dat is de optelsom van de kosten voor onderhoud en investeringen in woningverbetering samen, zijn over de afgelopen vijf jaar gestegen. Uit de Aedes benchmark blijkt in de laatste vijf jaar sprake te zijn van een stijging van de instandhoudingskosten. Het gaat om een stijging van 4,8 miljard euro in 2015 naar 7,2 miljard euro in 2019. Medio november zullen de cijfers uit de Aedes benchmark over 2020 worden gepubliceerd.

<sup>9</sup> Kamerstuk 27 296, nr. 343.