

M. Norder

## Gemeente Den Haag

Retouradres: Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

De voorzitter van de Commissie Ruimte

Uw brief van

Uw kenmerk

Ons kenmerk  
DSO/2012.1421 – RIS 255193  
Doorkiesnummer  
070 - 353 42 04  
E-mailadres

Aantal bijlagen

4

Datum

12 december 2012

Onderwerp

Onderzoeksrapport vocht en ventilatie

Geachte voorzitter,

In de “prestatieafspraken Den Haag 2010-2015” gemaakt tussen de drie grote Haagse corporaties en de gemeente zijn in artikel 20.1 afspraken over het onderhoud door corporaties opgenomen. Tijdens de bespreking van deze prestatieafspraken in de vergadering uw commissie van 21 september 2011 heeft u uw zorgen geuit. In deze commissie heb ik u een onderzoek naar vocht- en ventilatieproblemen in corporatiewoningen toegezegd.

Gelet op de kosten is gekozen voor een kleinschalig onderzoek, dat desondanks voldoende representatief is en dat bovendien voldoende inzicht geeft in de oorzaken van het ontstaan van schimmel en de rollen die de verschillende partijen (en met name de rol van de corporaties) in deze kwestie spelen.

Een andere reden voor een kleinschaliger onderzoek is gebaseerd op het oordeel van deskundigen op het terrein van vocht en ventilatie (hierna ook: schimmelproblemen). Een onderzoek daarnaar laat zeker schimmelproblemen zien. Schimmelproblemen komen niet alleen in corporatiewoningen voor maar ook in koopwoningen en woningen van particuliere verhuurders. Om de schimmelproblemen in corporatiewoningen te kunnen duiden was derhalve breder inzicht in de omvang van het probleem nodig.

### **Stadspanel**

Via het Stadspanel is een vragenlijst over de aanpak van schimmelproblemen onder 2.566 bewoners uitgezet. Als bijlage treft u het rapport aan van het Stadspanel van 8 december 2011. Het gaat hier om een inventarisatie van bewonersoordelen. De uitkomsten van het Stadspanel bevestigen het beeld dat schimmelproblemen zich in woningen van corporaties, maar ook in particuliere huurwoningen én in koopwoningen voordoen. De resultaten van het Stadspanel laten zien dat tussen de 16% en 33% van de Haagse bewoners inderdaad last heeft van schimmels, in de meeste gevallen in de badkamer, slaapkamer, en vaker in oude panden dan in nieuwe panden.

Inlichtingen bij

**Ruud Prudhomme van Reine**

### **Tussentijdse bevindingen corporaties**

Op 13 januari 2012 zijn de bestuurders van de 3 grote corporaties (Staedion, Haagwonen en Vestia) om een reactie gevraagd op het rapport van het Stadspanel. Een afdruk van deze brief met daarin een zevental gerichte vragen alsmede de reacties van de 3 bestuurders zijn eveneens hierbij gevoegd.

De reacties van de corporaties zijn onderling in overeenstemming. Daar waar vocht- en schimmelproblemen een technische oorzaak hebben worden deze verholpen. De belangrijkste oorzaak van de problemen is volgens de corporaties evenwel het (onjuiste) gebruik.

Vanaf 2008 is vanuit de gemeente (GGD en DSO) prioriteit gegeven aan de aanpak van vocht- en ventilatieproblemen via de voorlichtingscampagne Gezond Wonen en de Koolmonoxide aanpak. De GGD heeft op grond van de Wet Publieke Gezondheid een adviserende rol voor zowel gemeente als voor burgers, o.a. in het geval van vocht en ventilatieproblematiek in woningen. De GGD (afdeling Leefomgeving) is in de ambtelijke begeleiding van het OTB onderzoek (zie hierna) aangehaakt..

### **Onderzoek OTB**

Ik heb Prof.dr.ir. H. Priemus gevraagd een nader onderzoek uit te voeren. Hij heeft daartoe binnen het OTB een drietal deskundigen geselecteerd, die onder begeleiding van hem en de heer Frans Duijm (medisch milieukundige van de GGD Groningen) het onderzoek hebben uitgevoerd. Het OTB eindrapport van 9 november 2012 gaat als bijlage hierbij.

De gemeente noch de corporaties houden - in verband met het relatief geringe aantal klachten daarover - een aparte registratie van schimmelproblemen bij. De GGD houdt wel een aparte registratie bij. Voor het onderzoek was OTB derhalve aangewezen op gegevens vanuit deze registratie. In deze gevallen is sprake van een dubbele problematiek namelijk gezondheidsproblemen van de klager en schimmelproblemen in de woning. Niettemin is het OTB van mening dat het op basis van deze klachten mogelijk is antwoord te geven op de onderzoeksvragen.

Aan het OTB is gevraagd, op basis van hun expertise op het terrein van schimmelproblemen, te rapporteren over een tweetal onderzoeksvragen:

- Wat is de aard van de klachten over ventilatie-, vocht- en schimmelproblemen in woningen van de woningcorporaties die bij de verschillende instanties binnenkomen?
- Hoe worden de inspanningen van de corporaties m.b.t. de aanpak van vocht- en schimmelproblemen in het algemeen beoordeeld en de afhandeling van klachten daarover in het bijzonder?

### **Uitkomsten van het OTB-onderzoek**

Uit het onderzoek komt duidelijk naar voren dat de oorzaak van schimmelproblemen in verschillende richtingen liggen. Het rapport onderscheidt de vijf belangrijkste:

- Acute technische oorzaken zoals lekkages;
- Bouwfysische oorzaken zoals koudebruggen;
- Bewonersgedrag, zoals verkeerd ventileren;
- Overbewoning;
- Grondwaterproblemen.

De constatering alleen dat er schimmelproblemen zijn is niet genoeg voor het vinden van een adequate oplossing ervan. Voor alle vijf geldt niet alleen dat daarvoor een op het probleem toegesneden oplossing moet worden gezocht, het betekent ook dat de mate van (het nemen van) verantwoordelijkheid van de hierbij betrokken partijen voor het verhelpen van het (schimmel)probleem verschilt. Bovendien is in sommige gevallen alleen een duurzame oplossing mogelijk wanneer huurder en verhuurder zich daarvoor inzetten.

Terug naar de onderzoeksvragen. De onderzoekers merken hierover het volgende op: *“Het oplossen van sommige technische problemen kan ingrijpend, tijdrovend, duur of soms onmogelijk zijn. Naar de mening van de onderzoekers zien de woningcorporaties voldoende het belang in van het oplossen van vocht- en schimmelproblemen en proberen ze deze problemen zo goed mogelijk op te lossen, zodra deze bij hen bekend zijn.”*

Een tweede belangrijke notitie uit het rapport is dat de beoordeling door huurders enerzijds en de verhuurders anderzijds van zowel de omvang van het probleem, maar ook of “het probleem voldoende is opgelost” aanzienlijk verschillen. Voor de onderzoekers van OTB was het achteraf niet altijd goed mogelijk om daarover een “Salomons”oordeel te geven, omdat in een aantal gevallen al - al dan niet provisorische - maatregelen waren genomen.

### **Aanbevelingen van OTB**

Dat de beoordeling van huurders en verhuurders – zoals hiervoor geschetst – zo verschillen, toont aan dat er op het gebied van voorlichting en communicatie verbetering mogelijk is.

In het rapport komt het beeld naar voren dat de corporaties hun taak rond het oplossen van schimmelproblemen serieus oppakken. Ook kan uit het rapport worden opgemaakt dat de corporaties de communicatie richting huurders en het geven van voorlichting aan de huurders serieus nemen.

De verklaring van de begeleidingscommissie van de onderzoekers, heeft als kop: ”Meer communicatie en samenwerking tussen huurders en verhuurders nodig”.

Een voorbeeld uit het rapport dat goed illustreert dat dit nodig is blijkt uit de volgende passage: *“Enkele respondenten klagen dat ze kosten moeten maken voor het (soms herhaaldelijk) schilderen, behangen of vervangen van de vloerbedekking. Volgens de woningcorporaties kunnen de huurders deze kosten verhalen op hun inboedelverzekering. Helaas hebben steeds minder huurders deze verzekering. In dat geval kan de schade verhaald worden op de aansprakelijkheidsverzekering van de woningcorporatie. Deze informatie is niet altijd goed bekend bij de huurders.”*

### **Het vervolgtraject**

Behalve wanneer het gaat om aanschrijfwaardige gebreken (Woningwet) in de woning(en) – waarvan overigens tot nu niet is gebleken - heeft de gemeente geen juridische instrumenten tot ingrijpen of om de corporaties op dit punt een “aanwijzing” te geven.

Dit neemt niet weg dat de aanbeveling van het OTB rond de communicatie en de voorlichting serieus genomen moet worden.

Jaarlijks vindt een aantal bestuurlijk overleggen plaats met de bestuurders van de 3 grote corporaties. In dit kader zullen de corporaties om een reactie op het OTB rapport worden gevraagd. Tegelijkertijd zal ik er bij de corporaties op aandringen om met een gezamenlijk voorstel te komen om de communicatie en de voorlichting over schimmelproblemen te verbeteren.

Tenslotte nog het volgende. Zoals uit de meegezonden stukken blijkt betreft het hier een complexe materie, waarin afhankelijk van de oorzaak van het ontstaan van de schimmelproblemen hetzij de huurders, hetzij de verhuurders, maar niet zelden de huurder én de verhuurders tegelijk nodig zijn. U bepaalt uiteraard zelf op welke wijze u de schimmelproblematiek in uw commissie wilt behandelen. Een suggestie is dat u hierover een werkbijeenkomst organiseert waarin u zich laat informeren door deskundigen van binnen en buiten de gemeentelijke organisatie op dit terrein.

Ik hoop u met het vorenstaande naar genoegen te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,  
de wethouder van Stadsontwikkeling, Volkshuisvesting en Integratie,

Marnix Norder