



Den Haag

J. Wijsmuller

Wethouder van Stadsontwikkeling, Wonen,
Duurzaamheid en Cultuur

040

Retouradres: Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

Aan de voorzitter van de Commissie Ruimte

Datum

24 januari 2017

Onderwerp

Plan van Aanpak schimmel- en vochtproblematiek Haagse
corporatiewoningen

Ons kenmerk

DSO/2017.77

RIS296162

Contactpersoon

Hens Zoet

Dienst

Dienst Stedelijke Ontwikkeling

Afdeling

Wonen

Telefoonnummer

14070

E-mailadres

hens.zoet@denhaag.nl

Geachte voorzitter,

De gemeente Den Haag, de corporaties Haag Wonen, Staedion en Vestia en de GGD Haaglanden gemeente zijn gezamenlijk een plan van aanpak overeengekomen om schimmel- en vochtproblemen in de Haagse corporatievoorraad aan te pakken. Het plan van aanpak gaat per direct in. In dit plan worden al lopende projecten en trajecten om vocht en schimmel (overlast) te voorkomen en/of tegen te gaan, versterkt en/of uitgebreid. Bovendien hebben partijen besloten gezamenlijk een 'vocht- en schimmelexpert' aan te stellen.

Wat ging hieraan vooraf

Vocht- en schimmelproblematiek in Haagse corporatiewoningen heeft volop de aandacht.

Door veel vocht en schimmel in huis kunnen bewoners last krijgen van keelpijn, niezen, hoesten, verstopte neus, piepende ademhaling of benauwdheid. Zeker in het geval van (kleine) kinderen kan schimmel in huis, en met name in slaapvertrekken, schadelijk zijn voor de gezondheid. Deze problemen moeten opgelost worden.

Schimmelproblematiek komt in alle soorten woningen voor. In Den Haag zien we de meeste problemen in de oudere woningvoorraad. Het huidig gebruik van deze woningen past niet altijd goed bij de eigenschappen van deze woningen.

Er zijn verschillende oorzaken aan te wijzen voor schimmel- en vocht problematiek zoals bouwkundige gebreken (bijv. lekkages), gebouwkenmerken (bijv. koudebruggen) of door het gedrag van bewoners (bijv. te weinig ventileren, meestal niet bewust).

Uit de werkbepreking 'Binnenklimaat' in de commissie Ruimte van 28 september 2016 blijkt dat corporaties welwillend zijn in het aanpakken van schimmel en vocht. De bewoners en GGD zien veel wantrouwen richting verhuurder. De corporaties constateren dat er geregeld sprake is van miscommunicatie tussen corporatiemedewerker en bewoner.

Wat wordt er nu al ondernomen

1. Haagse Kracht

Corporatiebewoners steken zelf de handen uit de mouwen om schimmel- en vochtproblemen te voorkomen. Bewonersinitiatieven worden, waar nodig en zo mogelijk, ondersteund door gemeente, GGD en corporaties. In de Schilderswijk bijvoorbeeld werken bewonersorganisatie 'de Paraplu' en welzijnsorganisatie Zebra samen om bewoners te informeren hoe om te gaan met schimmel en vocht. Hierin worden ze ondersteund door de GGD, Haag Wonen en de gemeente. In Moerwijk is een groep bewoners 'Moerwijk up to a new lifestyle' gestart waarin ze, door in gesprek te gaan met de verhuurders, de problematiek op willen lossen.

2. Prestatieafspraken 2015-2019

In de prestatieafspraken 2015-2019¹ zijn tussen Haag Wonen, Staedion, Vestia en de gemeente Den Haag enkele afspraken gemaakt die bijdragen aan de doelstellingen van dit plan.

- In de pilot binnenklimaat en ventilatie (11.2.2) wordt gezocht naar oplossingen om het binnenklimaat en de ventilatie in de bestaande corporatievoorraad te verbeteren;
- In de pilot koudebruggen (11.2.2) zullen corporaties allen verschillende aanpakken op het gebied van koudebruggen uitproberen in de complexen die zij dit jaar zullen aanpakken;
- In de (gedrags)aanpak energiebesparing en gezond wonen (11.3.3/11.3.4) willen corporaties, GGD en de gemeente bij huurders van corporatiewoningen de bewustwording, over hoe je zelf kunt bijdragen aan lagere woonlasten en een gezonde woning, vergroten. Een subdoel van het project is het vergroten van de meldingsbereidheid onder huurders.

Wat gaan we verbeteren in de werkwijze

Als een huurder last heeft van schimmel en/of vocht moet hij of zij hierover een melding maken bij de corporatie. De corporatie pakt de melding op en verhelpt (voor zover mogelijk) de oorzaak. Het via de reguliere weg melden van het probleem is essentieel voor de corporatie om op de hoogte te zijn en het probleem te kunnen verhelpen. Echter worden meldingen niet altijd adequaat opgepakt, verholpen of afgehandeld. Aedes, de koepelorganisatie voor woningcorporaties, werkt momenteel aan een handreiking 'vochtthinder in woningen'. Deze wordt op 25 januari 2017 gepresenteerd. Haagse corporaties gaan met de Aedes handreiking na hoe ze hun huidige proces van melden, reparatie en communicatie hierin wat betreft vocht en schimmelproblemen, zeker de meer eenvoudige gevallen, kunnen versnellen en verbeteren.

Aanstelling van vocht- & schimmelexpert

In de werkbepreking binnenklimaat in de commissie Ruimte op 28 september 2016 stelde een bewoner van Vestia voor om gezamenlijk een 'vocht- en schimmelexpert' aan te stellen. De directeur onderhoud van Vestia gaf aan achter dit idee te staan. Het plan is vervolgens door Haag Wonen, Staedion, Vestia en de gemeente overgenomen. Momenteel wordt er een vocht- en schimmelexpert geworven. De expert is in ieder geval onafhankelijk, hij/zij kan benaderd worden door zowel corporatie, bewoner als GGD. Zijn/haar advies is bindend en hij/zij wordt ingezet op casuïstiek als de corporaties een oorzaak niet vast kunnen stellen of als er wegens wantrouwen richting corporatie een geschil dreigt te ontstaan. De expert is een vervolgstap voor meldingen waarvoor de corporatie geen (technische) oplossing heeft of waarin een geschil ontstaat tussen bewoner en corporatie.

¹https://denhaag.raadsinformatie.nl/document/3333480/1/292RIS286331_bijlage%201%20prestatieafspraken%20wonen%202015-2019

Voorlichting bewoners

GGD Haaglanden en de corporaties willen bewoners inlichten over gezond gebruik van hun woning. Hiertoe worden nieuwe voorlichtingsmaterialen ontwikkeld. Het doel is om, zonder de bewoner te beschuldigen van verkeerd gebruik van hun woning, de bewoner te instrueren over gebruik van hun woning om schimmel en vochtproblemen te voorkomen. De corporaties informeren nieuwe bewoners bij aanvang bewoning over het gebruik van hun woning en het voorkomen van vocht- en schimmelproblematiek. Hierbij wordt gebruik gemaakt van (nieuw) voorlichtingsmateriaal van de GGD.

Jaarlijks monitoren en informeren van de Raad

Het plan van aanpak gaan we monitoren om verbeteringen of verslechtingen te constateren en waar nodig bij te sturen. Bij de afdoening van de motie schimmelmeter (RIS295442) zal de Raad geïnformeerd worden hoe de jaarlijkse rapportage ingericht wordt. In elk geval zal deze de hoeveelheden meldingen, de afdoening hiervan, de ervaringen met deze aanpak en de bevindingen van de expert bevatten.

Met vriendelijke groet,
Joris Wijsmuller