

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

### 3156

Vragen van het lid **Beckerman** (SP) aan de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties over *het bericht dat huizen met gebreken, zoals schimmel, vooral huurhuizen zijn en niet elke huurder ermee naar de huurcommissie kan* (ingezonden 22 mei 2019).

Antwoord van Minister **Ollongren** (Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties) (ontvangen 25 juni 2019)

#### Vraag 1

Wat is uw reactie op het bericht dat bijna één op de zes mensen woont in een huis met een of meer grote gebreken, zoals verrotte raamkozijnen, lekkende daken of vochtige muren?<sup>1</sup>

#### Antwoord 1

Ik heb kennisgenomen van het onderzoek van het CBS, dat o.a. laat zien dat 86,5% van huishoudens tevreden is met de woning en 15,8% te maken heeft met een of meer gebreken aan de woning. Elke situatie die het woongenot aantast is vervelend. Ook de resultaten van het Woononderzoek Nederland 2018 (WoON) wijzen er op dat de overlast die wordt ervaren van vocht en schimmel omvangrijker is dan gedacht. De problematiek heeft mijn aandacht. Korthedshalve verwijs ik naar mijn analyse en oplossingen in die brief «Aanpak schimmelproblematiek» van 31 mei jl. (kenmerk 2019–0000233405).

#### Vraag 2

Hoeveel van de 2,5 miljoen mensen, die in een huis met gebreken wonen, hebben te maken met schimmel- en vochtproblemen? Kan het aantal van 2,5 miljoen uitgesplitst worden in huur- en koopwoningen en welk type gebrek deze mensen aan hun woning hebben? Zo nee, waarom niet?<sup>2</sup>

#### Antwoord 2

In de Staat van de volkshuisvesting 2019, die ik op 28 mei jl. aan uw Kamer heb gezonden, is een overzicht en verdiepende analyse opgenomen van de gegevens uit het WoON 2018 over vocht en schimmel. Volgens het WoON

<sup>1</sup> CBS, Monitor Brede Welvaart <https://www.cbs.nl/nl-nl/publicatie/2019/20/monitor-brede-welvaart-sdg-s-2019>

<sup>2</sup> <https://nos.nl/artikel/2285272-2-5-miljoen-mensen-wonen-in-een-huis-met-gebreken-en-er-wordt-vaker-geklaagd.htm>

2018 geeft 18,9% van alle huishoudens aan last te hebben van vocht en/of schimmel: 7,1%-punt daarvan betreft de particuliere huursector, 7,8%-punt de sociale huursector en 4%-punt de koopsector. Ik beschik niet over de exacte informatie van het aantal personen dat woont in een woning met schimmel- en vochtproblemen.

### Vraag 3

Wat is de stand van zaken van een integrale, landelijke aanpak te bewerkstelligen om schimmel- en vochtproblemen te voorkomen en verhelpen, waar de Tweede Kamer al in november 2018 heeft verzocht? Wanneer heeft u een actieplan klaar?<sup>3</sup>

### Antwoord 3

Zie hiervoor mijn brief Aanpak schimmel problematiek van 31 mei jl., waarin ik uw Kamer heb geïnformeerd over hetgeen ik voor ogen heb om de integrale, landelijke aanpak te bewerkstelligen om vocht en schimmelproblemen te voorkomen en verhelpen.

### Vraag 4

Kunt u ervoor zorgen om binnen één jaar te starten met het schimmelvrij maken van huizen? Zo nee, waarom niet en wat gaat u dan doen?

### Antwoord 4

Met de bovengenoemde brief heb ik aangegeven hoe ik lokale partijen, samen met landelijke organisaties zoals Aedes, Vastgoed Belang met betrekking tot de particuliere verhuurders, de VNG/GGD en de Nederlandse Woonbond namens de huurdersorganisaties, ertoe wil aanzetten om een hogere urgentie toe te kennen aan de aanpak van schimmel- en vochtproblematiek. De aanpak dient lokaal vorm te krijgen, bijvoorbeeld over het beter voorlichten van bewoners over het belang van ventilatie en wat zij zelf kunnen doen om vochtthinder te voorkomen, door het eenvoudiger voor bewoners te maken om overlast te melden en prestatieafspraken te maken over het binnen een bepaalde tijd verhelpen van de klachten door verhuurders.

### Vraag 5

Deelt u de mening dat wanneer niet binnen één jaar gestart wordt met het schimmelvrij maken van huurwoningen, een verlaging van de huurprijs of een bevrozing daarvan op zijn plaats is? Zo nee, welke consequenties worden er dan verbonden aan het in stand houden van ziekmakende woningen?

### Antwoord 5

Nee, de huurder zal eerst een melding moeten maken, waarna vastgesteld moet worden wat de oorzaak is van het vocht- of schimmelprobleem. Dit kan worden veroorzaakt door bouwtechnische oorzaken, bewonersgedrag of een combinatie hiervan.

Een eigenaar van een woning is primair zelf verantwoordelijk dat de woning voldoet aan de bouwvoorschriften. Onderzoek doen naar bouwtechnische oorzaken ligt daarom in eerste instantie bij de eigenaar. Indien de huurder geen gehoor vindt bij de eigenaar dan kan hij:

- een beroep doen op de afdeling Bouw- en Woningtoezicht, van de gemeente; én
- in geval er sprake is van gezondheidsklachten kan ook de gemeentelijke GGD worden ingeschakeld.

Een huurder is verantwoordelijk voor het voorkomen van schade aan de gehuurde woning en voor het klein en dagelijks onderhoud (waaronder onderhoudswerkzaamheden die bijdragen aan een goed binnenklimaat); zie het Besluit kleine herstellingen. De huurder kan dat doen door onder meer goed en voldoende te ventileren, door het tijdig vervangen van filters van de (mechanische) ventilatie en het schoonhouden van de roosters, het gangbaar

---

<sup>3</sup> Motie Beckerman c.s. over een aanpak voor schimmel- en vochtproblemen, Kamerstuk 35 000 VII, nr. 75

houden van verwarmingstoestellen en andere preventiemaatregelen evenals het zelf aanpakken van beginnende schimmelhinder.

Een verhuurder is verplicht een verhuurde woning in goede staat te houden. In alle gevallen ligt dan ook in eerste instantie de verantwoordelijkheid om regelmatig onderhoud te verrichten en om hiervoor noodzakelijk met enige regelmaat inspecties uit te voeren in de woning bij de verhuurder. Ook dient de verhuurder door de huurder gemelde onderhoudsgebreken binnen redelijke tijd te verhelpen.

Indien de verhuurder deze verplichting niet nakomt is de vraag wie constateert wat de oorzaak is van vocht- en/ of schimmelproblemen met name afhankelijk van het door de huurder gekozen vervolg.

- Indien dit vervolg bestaat uit een procedure bij de Huurcommissie, zal dit doorgaans leiden tot een onderzoek van de woonruimte door een medewerker van de Huurcommissie. Deze kan echter pas worden ingeschakeld na een schriftelijke kennisgeving van het gebrek door de huurder aan de verhuurder en nadat een wachttijd van zes weken na een verzoek tot herstel van de gebreken is verstreken. De Huurcommissie zal vervolgens oordelen of de vocht- en/of schimmelproblemen worden veroorzaakt door een onderhoudsgebrek waarvan het verhelpen tot de onderhoudsverplichting van de verhuurder behoort. Indien de Huurcommissie dat van oordeel is en het onderhoudsgebrek als ernstig verklaart, zal zij de huurprijs afhankelijk van de oorzaak en de ernst van het vocht- en schimmelprobleem tijdelijk verlagen. De lagere huurprijs geldt (mits de huurder zijn verzoek tijdig – binnen zes maanden na zijn schriftelijke kennisgeving van de onderhoudsgebreken aan de verhuurder – bij de Huurcommissie heeft ingediend) vanaf de eerste dag van de maand nadat de huurder de onderhoudsgebreken schriftelijke heeft gemeld aan de verhuurder totdat de geconstateerde onderhoudsgebreken zijn verholpen.
- In het geval van een procedure bij de kantonrechter, waarvoor overigens voorgenoemde wachttijd van zes weken na schriftelijke melding van het onderhoudsgebrek niet geldt, zal de kantonrechter bepalen hoe hij een oordeel kan geven over de oorzaak van de vocht- en/ of schimmelproblemen. De kantonrechter kan daarvoor een bewijsopdracht geven aan één der partijen, de huurder of de verhuurder.
- In het geval dat de huurder een melding van de vocht- en schimmelproblematiek doet bij de gemeente en de gemeente naar aanleiding daarvan op grond van de Woningwet wil optreden, zal de gemeente dat optreden moeten kunnen motiveren. Het ligt dan in de rede dat de gemeente dat zal doen na een goede analyse van de vocht- en schimmelproblemen.

#### Vraag 6

Hoeveel van de 10.027 binnengekomen verzoeken in 2018 bij de Huurcommissie gingen over (achterstallig) onderhoud en hoeveel over schimmel- en vochtproblemen?<sup>4</sup>

#### Antwoord 6

In 2018 zijn er bij de Huurcommissie 2.984 verzoeken binnengekomen over huurverlaging in verband met gebreken. Er zijn 2.131 gebrekenzaken afgehandeld. Volgens de inschattingen van de Huurcommissie is bij circa een kwart van de uitspraken over gebreken een uitspraak gedaan over huurverlaging of huurbevrozing die samenhangt met vocht en/of schimmel.

#### Vraag 7

Hoeveel uitspraken van de Huurcommissie in 2018 in verband met onderhoudsgebreken leidden tot een huurverlaging? In hoeveel gevallen betrof het een tijdelijke huurverlaging en hoe vaak een structurele?

#### Antwoord 7

Bij huurverlaging in verband met gebreken werd in 2018 in 51%, van de 2.131 afgehandelde gebrekenzaken de huurder in het gelijk gesteld. Hierbij werd de huur verlaagd of «bevroren». In 49% van de gevallen werd de verhuurder in

---

<sup>4</sup> Jaarverslag Huurcommissie 2018, [https://www.huurcommissie.nl/data/user\\_upload/HCV18\\_def.losse\\_pagina\\_s.pdf](https://www.huurcommissie.nl/data/user_upload/HCV18_def.losse_pagina_s.pdf)

het gelijk gesteld. De door de Huurcommissie verlaagde of «bevroren» huurprijs geldt totdat de gebreken zijn verholpen.

#### Vraag 8

Wat zijn de redenen dat de achterstand van geschillen bij de Huurcommissie is verdubbeld, van bijna 2.493 in 2017 naar 5.676 in 2018? Hoeveel van de 5.676 openstaande geschillen zijn nog uit 2017 of ouder?

#### Antwoord 8

Zoals toegelicht in mijn brief aan de Tweede Kamer 3 april 2019 (27 926 nr. 311) heeft de Huurcommissie niet geheel kunnen anticiperen op de trendbreuk die in 2018 is opgetreden. Dit heeft geleid tot langere behandeltermijnen van geschillen en een grotere voorraad. De Huurcommissie geeft aan dat per 27 mei 2019 er nog 30 zaken uit 2017 worden behandeld, welke zich in de onderzoekfase of zittingfase bevinden. Bij de plannings van de onderzoeken en zittingen is aandacht voor de oudste zaken. Daarnaast zijn er nog enkele zaken uit 2017 waarbij eerst een beslissing door de kantonrechter of de gemeente moet worden genomen voordat een mogelijk vervolgetraject kan plaatsvinden bij de Huurcommissie. Dit zijn zaken waarbij meerdere procedures lopen bij verschillende instanties. Denk aan een bezwaarprocedure bij de gemeente over de WOZ-waarde die gevolgen heeft voor de maximale huur of een procedure bij de rechter over servicekosten over jaar x die gevolgen heeft voor de Huurcommissiezaak over de afrekening over jaar y.

#### Vraag 9

Hoe kunt u stellen dat de achterstand van de behandeling van geschillen niets te maken heeft met een eerdere bezuiniging die is opgelegd door de overheid, aangezien het aantal fte de afgelopen drie jaar gelijk is gebleven, maar de instroom van verzoeken is gestegen?<sup>5</sup>

#### Antwoord 9

Met het de wet *verdere modernisering van de Huurcommissie en introductie van een verhuurderbijdrage* wordt niet op de Huurcommissie bezuinigd.<sup>6</sup> Door de bijdrage van verhuurders te vergroten, wordt de Huurcommissie minder afhankelijk van de prioritering van middelen op de begroting van het Rijk.

Zoals in de brief van 8 april jl.<sup>7</sup> aangegeven vertoonde de instroom van geschillen de laatste jaren een dalende trend. Gelet hierop had de Huurcommissie zich voorbereid op de verwachte instroom van geschillen. In 2018 was dat ca. 6.500 geschillen.

#### Vraag 10

Waarom weet u niet wat de specifieke oorzaken zijn van de hogere instroom van geschillen in 2018?<sup>8</sup>

#### Antwoord 10

De instroom van geschillen is afhankelijk van verschillende factoren, die ik in de brief van 3 april (27 926, nr. 311) heb toegelicht, en tegelijkertijd gaat het om een kleine groep. Zo is het lastig is om te verklaren waarom in enig jaar een heel klein deel van het gereguleerde huursegment (0,1%) besluit om naar de Huurcommissie te stappen. Om de eventueel veranderende beweegredenen van huurders of verhuurders om een zaak aan te spannen beter in beeld te krijgen, gaat de Huurcommissie in het klanttevredenheidsonderzoek hier expliciet naar te vragen.

<sup>5</sup> Aanhangsel Handelingen, vergaderjaar 2018–2019, nr. 2183

<sup>6</sup> Zie pagina 2 van kamerstuk 34 652, nr. 27.

<sup>7</sup> Aanhangsel Handelingen, vergaderjaar 2018–2019, nr. 2181

<sup>8</sup> Kamerbrief «Huurcommissie kan klachtenregen van ontevreden huurders niet aan» 3 april 2019, <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/kamerstukken/2019/04/03/kamerbrief-over-het-bericht-huurcommissie-kan-klachtenregen-van-ontevreden-huurders-niet-aan>

#### Vraag 11

Hoeveel adviezen aan huurders in de vrije sector zijn er gegeven inzake gebreken door de Huurcommissie in 2016, 2017 en 2018? In hoeveel van deze gevallen heeft een advies geleid tot een verbetering van de woning, dan wel een wijziging van het huurcontract, aangezien een advies van de Huurcommissie niet bindend is voor de vrije sector?<sup>9</sup>

#### Antwoord 11

De Huurcommissie heeft over de jaren 2016 tot en met 2018, alleen in 2018 één advies gegeven over gebreken. De Huurcommissie registreert niet of het advies heeft geleid tot een verbetering van de woning of een wijziging van de huurovereenkomst.

#### Vraag 12

Deelt u de mening dat alle huurders, zowel in de sociale als de vrije sector, gelijke rechten moeten hebben? Zo ja, bent u bereid ervoor te zorgen dat alle huurders terecht kunnen bij de Huurcommissie voor uitspraken? Zo nee, hoe gaat u de ondergeschikte positie van huurders in de vrije sector verbeteren?

#### Antwoord 12

Er wordt ten aanzien van de huurbescherming geen onderscheid gemaakt tussen geliberaliseerde – en gereguleerde huurovereenkomsten. Ten aanzien van de huurprijsbescherming is er wel een onderscheid. Daar waar bij de gereguleerde huurovereenkomsten alle procedures op basis van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte bij de Huurcommissie mogelijk zijn, is dit bij de geliberaliseerde huurovereenkomsten niet het geval. Met procedures over de aanvangshuurprijs (binnen zes maanden na aanvang van de huurovereenkomst) is het mogelijk dat de Huurcommissie oordeelt dat de huurprijs alsnog in het gereguleerde segment valt. Ten aanzien van alle overige procedures bij de Huurcommissie geldt dat indien beide partijen hiermee instemmen, een geschil aan de Huurcommissie kan worden voorgelegd. De Huurcommissie brengt alsdan een advies uit. Ik sluit mij aan bij de aanbevelingen van de voorzitter van de samenwerkingstafel middenhuur en moedig verhuurders aan om in de huurcontracten op te nemen dat de Huurcommissie advies kan geven bij huurprijs- en servicekostengeschillen. Hierdoor hoeven huurders niet langer toestemming te vragen aan de verhuurder als zij naar de Huurcommissie willen stappen met een geschil. Mede in het kader van Goed Verhuurderschap wordt met betrokken partijen gesproken hoe de toegang van de geliberaliseerde huurovereenkomsten tot de Huurcommissie kan worden bevorderd. Verhuurders in het geliberaliseerde segment, klein en groot, hebben hiermee de mogelijkheid om zich, in de zin van goed verhuurderschap, positief te onderscheiden. Uiteraard blijft het van belang om als huurder en verhuurder bij een geschil eerst samen tot een oplossing te komen. De Huurcommissie heeft de kennis in huis om, mocht men er onderling niet uitkomen, hier een advies over te geven.

#### Vraag 13

Wilt u deze vragen een voor een beantwoorden en niet clusteren?

#### Antwoord 13

Zie mijn antwoorden op de vragen 1 tot en met 12.

---

<sup>9</sup> <https://www.huurcommissie.nl/over-de-huurcommissie/voor-huurwoningen-in-de-vrije-sector/>