



TER ONDERTEKENING

Nota actief openbaar
Ja

Onze referentie
2023-0000753746

Datum

Opgesteld door



Samengewerkt met
dWoningbouw, dBouwen en
Energie

Bijlage(n)
1

Aan
Van

MinBZK
afdeling Corporaties

nota

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

Aanleiding

Kamerlid Beckerman (SP) heeft 61 Kamervragen gesteld over vocht en schimmelproblematiek, enkel glas, slecht uitgevoerde renovaties, foute energielabels en flexwoningen op 27 oktober jl. Hierbij vindt u de voorgestelde beantwoording van de vragen.

Geadviseerd besluit

Indien akkoord, graag de brief ondertekenen met beantwoording van de vragen en deze aan de Tweede Kamer doen toekomen.

Kern

De vragen zijn globaal in te delen als volgt, met daarbij ook onze lijn van beantwoording:

- Er moeten verdergaande en andere maatregelen worden getroffen om enkel glas te verbeteren, bijv. door het als gebrek aan te merken.*
In de beantwoording van een aantal vragen over dit onderwerp verwijst u naar de Kamerbrief over de integrale verduurzaming van huurwoningen. Deze brief wordt u gelijktijdig deze beantwoording voorgelegd. Lijn van beantwoording: huurders hebben er – ook met het oog op lagere woonlasten – baat bij dat met elkaar samenhangende verduurzamingsmaatregelen worden gebundeld en zo de energieprestatie van de gehele woning wordt verbeterd. Ook wordt beschreven dat met de voorgenomen modernisering van het WWS voor de slechtste labels aftrekpunten zullen worden gerekend en voor goede labels extra punten zullen worden toegekend. Daarnaast wordt uiteengezet waarom dit beter en sneller werkt dan het aanmerken van enkel glas als wettelijk gebrek. Ook wordt ingegaan op wat er voor huurders met een minimumloon in den brede aan energie- en koopkrachtmaatregelen wordt genomen om hen tegemoet te komen.
- Er zijn meer instrumenten nodig om vocht- en schimmelproblematiek tegen te gaan, omdat verhuurders deze problematiek niet serieus nemen.*
U geeft aan deze signalen in het algemeen niet te herkennen. De brede aanpak rondom vocht en schimmel in corporatiewoningen en woningen van particuliere verhuurders wordt uiteengezet. Verder wordt dieper ingegaan op gemeentelijke bouwregelgeving, de gang naar de Huurcommissie en kantonrechter en het uitgebreide instrumentarium van de Wet goed verhuurderschap; evenals de aandacht voor deze problematiek in de NPA en volkshuisvestelijke prioriteiten.

3. *Er moet een APK-keuring voor woningen komen.*

Lijn van beantwoording: een nieuwsartikel over dat de gemeente Nieuwegein voornemens is dit in te voeren, is aanleiding voor deze vragen. U geeft aan dat dit een lokale afweging en afspraak is, maar dat u geen voorstander bent van een periodieke keuring van alle woningen, omdat dit leidt tot een lastenverzwaring voor verhuurders en tot vele keuringen van gebouwen waar geen problemen spelen.

4. *De positie en zeggenschap van huurders(organisaties) is, onder andere bij renovaties en onderhoud, onvoldoende.*

Lijn van beantwoording: er zijn bij slecht uitgevoerde renovaties en achterstallig onderhoud verschillende routes die de huurder kan doorlopen om de verhuurder aan te spreken. Dat neemt niet weg dat dit erg vervelend en frustrerend voor huurders kan zijn. De bij de casuïstiek betrokken corporaties zijn gevraagd om een reactie. Verder is de rol van huurdersorganisaties bij de totstandkoming van lokale prestatieafspraken en meer in zijn algemeenheid uiteengezet.

5. *Door een onafhankelijk expert is vastgesteld dat het energielabel van bijna 100 huurwoningen in Groningen niet klopt en huurders te veel huur betalen.*

Lijn van beantwoording: dit is betreurenswaardig. Een deel van de gevallen is in behandeling genomen door de Huurcommissie. Energielabels worden door certificerende instellingen steekproefsgewijs gecontroleerd en deze labels zaten daar niet tussen. Zoals eerder in een Kamerbrief vermeld, wordt de kwaliteitsborging verstevigd door de invoering van een grotere steekproef, zwaardere sancties en publiekrechtelijk toezicht. Voor de beantwoording van deze vragen zijn gegevens opgevraagd bij o.a. de Huurcommissie en certificerende instellingen.

6. *Flexwoningen voldoen niet altijd aan de definitie van woonruimte waardoor huurders geen huurbescherming of huurtoeslag hebben.*

Lijn van beantwoording: flexwoningen zijn normale woningen, behalve dat het woningen zijn die ook verplaatst kunnen worden en daardoor ook op tijdelijk beschikbare locaties worden gebruikt in de strijd tegen de woningtekorten. Flexwoningen vallen – evenals permanente woningen – onder de definitie van woonruimte en onroerende zaak. Er zijn hierop geen uitzonderingen bekend.

Onze referentie

2023-0000753746

Datum

12 december 2023

Informatie die niet openbaar gemaakt kan worden

Motivering

In de openbaar gemaakte versie van deze nota zijn alle persoonsgegevens van ambtenaren geanonimiseerd.

Bijlagen

Volgnummer	Naam	Informatie
1	Beantwoording schriftelijke Kamervragen	