Gemeente Rotterdam

Stadsontwikkeling
Klimaat, Bouwen, Wonen
Drs. C.M. Zeegers MA

Postadres: Postbus 70012
3000 KP Rotterdam
Website: www.rotterdam.nl

Van: Nadia Mehadi
Telefoon: 14 010
E-mail: bbo@rotterdam.nl

Aan de gemeenteraad

Uw kenmerk: 23bb007778 – 23bb007420
Ons kenmerk: M2311-4603 - 23bo009407

Onderwerp: RvW over Schimmelvorming Rotterdamse Huishoudens (23bb007420)

Datum: B&W 19 december 2023

Op welke gronden deze brief?/Waarom nu voorgelegd?
De commissie BWB heeft gevraagd voorafgaand aan de technische sessie over de conceptversie van de Rotterdamse Woonvisie, om een collegereactie over de aanpak van schimmelvorming in woningen.

Relatie met het coalitieakkoord/collegewerkprogramma/eerder aangenomen moties en gedane toezeggingen:
- 23bb00778 en 23bb007420 RvW over schimmelvorming Rotterdamse Huishoudens

Toelichting:
Inleiding
Vocht en schimmel in een woning kan verschillende oorzaken hebben. Het kan zijn dat de oorzaak ligt in de bouwkundige staat van de woning, aan niet-onderheide woningen of ook in het gebruik van de woning door bewoners. Vaak betreft het een combinatie van verschillende factoren. Het gaat dan niet alleen om vochtproblemen, maar is vaak een stapeling van uitdagingen zoals achterstallig onderhoud, slechte isolatie, bodemdaling in combinatie met niet onderheide woningen, (bouw)afval in de kruipruimte van woningen en lekkage in waterleidingen en/of riolering.

Huidige aanpak
Het uitgangspunt is dat de eigenaar verantwoordelijk is voor het onderhoud van de woning. Wanneer huurders klachten hebben over schimmel in de woning, kunnen die worden gemeld bij de verhuurder. De woningcorporaties pakken deze klachten in de regel altijd op. De gemeente heeft regelmatig contact met de corporaties. Wanneer er een geschil ontstaat tussen een huurder en een (particuliere-) verhuurder bemiddelt de gemeentelijke afdeling Bouw- en Woningtoezicht. In het geval van schimmel zal de inspecteur onderzoek doen naar de mogelijke oorzaak. Indien sprake is van schimmelvorming door onjuist gebruik van de woning (bijvoorbeeld door onvoldoende ventileren en/of onvoldoende stoken) wordt voorlichting ter voorkoming van schimmelvorming gegeven. Als sprake is van installatietechnische- of bouwkundige problemen dient de verhuurder voor een oplossing zorg te dragen, waarop namens Bouw- en Woningtoezicht wordt toegezien.

Ook de energieklussers, één van de projecten vanuit de energiearmoede middelen, adviseren bewoners over het ventileren van hun woning en voorkomen van vochtproblemen. Ook bij advies over isoleren wordt gemeld dat isoleren en ventileren samen moeten gaan. Voorts wordt er vanuit de GGD regelmatig voorlichting over schimmel en gezondheid gegeven aan de opzichters van de vier grote woningcorporaties[1].

Daarnaast is gestart met een isolatieprogramma in de wijken Pendrecht, Beverwaard Reyeroord, Prinsenland, Schiebroek en het Lage Land. Hier krijgen eigenaren advies over het treffen van maatregelen gericht op isolatie in combinatie met onderhoud dat noodzakelijk is. Goede ventilatie ter voorkoming van vocht en schimmelproblematiek is daarbij uitgangspunt. Dat geldt ook voor de stads brede aanpak ter voorkoming van energiearmoede. Ook vindt stads breed inzet op verduurzaming van VvE's plaats. De aanpak aardgasvrij kan daarbij ook een positief effect hebben op de vochthuishouding in woningen. Bij het koken op gas komt namelijk vocht en fijnstof vrij. Dit heeft een effect op de vochthuishouding en kan een bijdrage leveren aan schimmelvorming. Bovendien wordt bij de aanpak aardgasvrij gekeken naar koppelkansen met andere projecten in de wijk, zoals het onderhoud van woningen.

Afspraken met woningcorporaties over aanpak vocht- en schimmelklachten
Eigenaar-bewoners kunnen een probleem met de woning vaak direct zelf aanpakken, terwijl huurders het probleem eerst moeten melden bij de verhuurder. Deze extra tussenstap kan vertraging opleveren. In de prestatieafspraken die de gemeente maakt met alle Rotterdamse woningcorporaties en huurdersverenigingen, wordt vastgelegd dat woningcorporaties voldoende investeren in het onderhoud van de woningen en woningen die in slechte staat verkeren te renoveren (of te slopen). De huurdersorganisaties spreken en tekenen mee met deze prestatieafspraken, waardoor signalen vanuit hun achterban over achterstallig onderhoud en andere klachten zoals schimmeloverlast geagendeerd kunnen worden bij de woningcorporatie. Jaarlijks wordt gemonitord of de prestatieafspraken zijn nagekomen.

Ambities en concrete maatregelen Rotterdamse Woonvisie
In de op 24 oktober jl. door ons vastgestelde conceptversie van de Rotterdamse Woonvisie kiezen we voor focus (inzet en middelen) op gebieden waar Rotterdammers met lage inkomens en/of zorgvragen wonen en een aanpak waarbij we meerdere opgaven in de wijk tegelijkertijd oppakken zodat we tegelijkertijd meerdere doelen bereiken.

Samen met corporaties en het Rijk pakken we een actieve rol, waarbij de focus de komende jaren ligt op de wijken binnen NPRZ en Oud Mathenesse. Met de ontwikkeling en uitvoering van het Programma particuliere voorraad richten we ons op het wegwerken van onderhouds-achterstanden en het toekomstbestendig maken van woningen. Op basis van de nieuwste inzichten uit het Vitaliteitsonderzoek en de leidraad stedelijke vernieuwing wordt bepaald waar de stapeling van opgaven groot is en welke aanpak dit vergt.

Vocht- en schimmelklachten die zijn te wijten aan technische/bouwkundige oorzaken, worden gefaseerd zo veel mogelijk op natuurlijke onderhoudsmomenten aangepakt. Om woningen gezond te houden, informeren we bewoners met vragen over het belang van goede ventilatie. Door middel van toezicht en handhaving wordt de naleving op veiligheid en gezondheid van de bestaande voorraad bevorderd. Uitgangspunt blijft dat de eigenaar verantwoordelijk is voor het oppakken van de opgaven.

---

[1] https://ggdleefomgeving.nl/in-huis/schimmels-weghalen-en-voorkomen/

Financiering aanpak opgaven
Hoewel het Programma particuliere voorraad zich op de hele stad richt, ligt de focus van de uitvoering op het NPRZ vanwege de omvang van de opgave en de beschikbare middelen. Voor Oud Mathenesse starten we een lobby voor aanvullende middelen via de Regiodeal Waterweggemeenten. Daarnaast maken we gebruik van de financiële middelen die zijn toegekend vanuit het Volkshuisvestingsfonds (VHF). Deze zijn van groot belang voor een financiële ondersteuning in de aanpak van de particuliere woningvoorraad.

Financiële en juridische consequenties/aspecten:
Het uitvoeringsprogramma dat onderdeel is van de Rotterdamse Woonvisie bevat een divers pakket aan concrete maatregelen voor de komende 5 jaar. Dit betreft enerzijds nieuwe maatregelen, maar ook werk of maatregelen waarvoor ons college al eerder middelen heeft vrijgemaakt. In het hoofdstuk financiën en risico's van de conceptversie Rotterdamse Woonvisie is een overzicht opgenomen van de mate waarin de maatregelen gedekt zijn.

De Rotterdamse Woonvisie is een wettelijk verplicht beleidsdocument op grond van de Woningwet (artikel 42). Het is een sturingsinstrument voor de gemeente en vormt de basis voor prestatieafspraken tussen gemeente, corporaties en huurdersorganisaties.

Met bovenstaande beschouwen we de toezeggingen 23bb007778 en 23bb007420 met betrekking tot RvW over Schimmelvorming Rotterdamse Huishoudens als afgedaan.

Burgemeester en wethouders van Rotterdam,

De secretaris,

V.J.M. Roozen

De burgemeester,

A. Aboutaleb