

Aan de gemeenteraad

| | | | |
|-----------------------|--------------------|--------------------|---------------------------|
| Behandeld door | 5.1.2.e | Datum | 169 april 2024 |
| Doorkiesnummer | 14030 | Kenmerk | 12219734 |
| E-mail | 5.1.2.e@utrecht.nl | Onderwerp | Schimmelexpert |
| Bijlage(n) | - | Beleidsveld | Wonen en Volkshuisvesting |

Geachte leden van de raad,

De afgelopen jaren heeft uw gemeenteraad veel aandacht gevraagd voor schimmelproblematiek in corporatiewoningen. Via de [motie M179: onafhankelijk schimmelexpert](#) heeft u dit bekrachtigd en ons de opdracht gegeven om te onderzoeken of een onafhankelijk schimmelexpert een oplossing kan bieden bij ingewikkelde of schrijnende gevallen. In de [Samenwerkingsafspraken 2023-2026](#) hebben wij uw opdracht vastgelegd en een afspraak opgenomen over de aanpak van vocht- en schimmelproblematiek. Met deze brief informeren we u over onze voorgenomen aanpak van schimmelproblematiek in corporatiewoningen.

Schimmelproblematiek in huurwoningen

Als college willen we dat de Utrechtse inwoners zo veilig en gezond mogelijk kunnen wonen. Schimmel kan in sommige gevallen schadelijk zijn voor de gezondheid. De oorzaak van schimmel is echter niet altijd eenduidig. De staat van de woning en het gebruik van de woning zijn elementen die veelal met elkaar samenhangen. Dit zorgt ervoor dat huurder en verhuurder soms tegenover elkaar komen te staan als er wordt gezocht naar de oorzaak en oplossingen.

Huidige werkwijze

Voor wij ingaan op ons voorstel, lichten wij de bestaande werkwijze en mogelijkheden toe. Dit is belangrijk omdat onze aanpak hierop voortborduurt. We richten ons in deze brief, in lijn met de motie, op huurders van corporatiewoningen. Het is nu al zo dat deze huurders bij schimmelproblematiek melding kunnen maken bij hun corporatie. In veel gevallen zorgt de corporatie ook voor een oplossing voor de schimmelproblematiek. Helaas komt het voor dat corporaties en huurders er samen niet uitkomen en de problematiek blijft bestaan. Huurders kunnen op dat moment altijd naar de Regionale Klachtencommissie om het geschil tussen hen en de corporaties te beslechten. De uitspraak van de Klachtencommissie is bindend voor corporaties en wordt opgevolgd. Tegelijkertijd kunnen huurders een [melding](#) bij de gemeente doen wanneer zij er met de corporaties niet uitkomen. De corporatie krijgt dan een aantal weken de tijd van de gemeente om het probleem op te lossen. Mocht dit niet gelukt zijn en blijkt er (na inspectie op locatie) een overtreding van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) te zijn, dan treden wij als gemeente handhavend op.

Eén duidelijk meldpunt

Wij zien de afgelopen jaren dat er circa vijf officiële meldingen bij de gemeente rondom schimmel worden gedaan door bewoners. Meestal wordt er in dat geval ook een oplossing gevonden. Een veelvoud aan meldpunten en het geringe aantal meldingen maken dat wij ons daarom in eerste instantie focussen op vindbaarheid en bekendheid. Wij maken het doen van een melding over schimmelproblematiek daarbij eenvoudiger. Op dit moment heeft de gemeente, naast het Huurteam, drie verschillende gemeentelijke (online) meldpunten: Meldpunt bestaande bouw, Meldpunt Huisjesmelkers en het Meldpunt Klacht over Huren. In het Kader van Goed Verhuurderschap zetten we in op één plek waar huurders terecht kunnen. We kiezen er daarbij voor om het [Meldpunt Klacht over Huren](#) ook open te stellen voor huurders in corporatiewoningen. We verwachten dit uiterlijk 1 juni ingeregeld te hebben. Huurders die er niet uit zijn gekomen met hun corporaties kunnen hier terecht. Via een campagne in het kader van Goed Verhuurderschap maken we dit meldpunt beter vindbaar en bekender. Door te kiezen voor één meldpunt voor alle meldingen over goed verhuurderschap is de weg naar de gemeente makkelijker en wordt de drempel verlaagd om schimmel te melden en onze huidige procedures in gang te zetten.

Schimmelexpert

De vindbaarheid en bekendheid van het meldpunt Klacht over Huren is stap één. Hoewel wij ervan overtuigd zijn dat onze huidige inspectiewerkwijze veel kan ondervangen, kan het voorkomen dat het niet goed mogelijk is om vast te stellen of het schimmelprobleem wordt veroorzaakt door gebrekkig onderhoud, het woongedrag of door een bouwtechnisch probleem. In dat soort gevallen huren wij een onafhankelijk expert in om locatieonderzoek te doen en een rapport op te stellen waarin staat opgenomen wat de oorzaak en oplossing is. Met dat rapport in de hand gaan wij in gesprek met de corporaties en bewoners om tot een oplossing te komen. Deze maatregel gaat per direct in. Indien noodzakelijk en aanvullend op het bestaande proces zetten we de maatregel ook in op lopende casussen zoals het Equatorplein. We monitoren het effect van onze voorgenen maatregelen en bekijken eind 2024 of het structureel inhuren van een externe schimmelexpert een noodzakelijke aanvulling is op de voorgestelde aanpak.

Verduurzaming

Naast het makkelijker maken van het melden van schimmelproblematiek, is onze hoogste prioriteit de inzet op preventie van schimmelvorming. De corporaties verbeteren continu de kwaliteit van hun woningvoorraad. In de Samenwerkingsafspraken 2023-2026 hebben we afgesproken dat de corporaties bij het verbeteren van de woningkwaliteit extra aandacht leggen op de aanpak van schimmel- en vochtproblematiek. In de monitoring van de samenwerkingsafspraken komen we daar later dit jaar op terug.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,