



> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ

BEZOEKADRES
Mosae Forum 10
6211 DW Maastricht

Aan de dames en heren,
leden van de gemeenteraad

POSTADRES
Postbus 1992
6201 BZ

ONDERWERP
Afhandeling toezeggingen 2 juli 2024 ten
aanzien van wonen
BEHANDELD DOOR
SM (Suzanne) Mestrom

DATUM
27 september 2024
Verz.: 27-09-2024
TELEFOONNUMMER
043 350 4374

BIJLAGEN
1
ONZE REFERENTIE
2024.03286

E-MAILADRES
Suzanne.Mestrom@maastricht.nl

FAXNUMMER

UW REFERENTIE
--

Geachte raadsleden,

Tijdens de behandeling van de Kaderbrief 2025 op 2 juli 2024 zijn er twee toezeggingen gedaan die ik met deze raadsinformatiebrief afhandel.

1. Toezegging om een geactualiseerd overzicht te delen met de raad van de aantallen woningen die in Maastricht zijn gebouwd en de aantallen woningen die er nog worden gebouwd.

De afgelopen jaren gebouwde woningen als ook de verwachting voor 2024 zijn weergegeven in onderstaande tabel.

Geactualiseerd overzicht Woningbouw					
Jaar	2020	2021	2022	2023	Begroting 2024
Saldo Ontwikkeling Woningvoorraad (aantal eenheden per jaar) ¹	1.006	438	1.105	1.560	410 ²

¹ Bron: <https://opendata.cbs.nl/statline/#/CBS/nl/dataset/81955NED/table?dl=AA434>

² Bron: Woonprogrammering 2021-2030: 350 woningen per jaar. Eenheden via splitsen en herbestemmen: circa 60 per jaar. Dus 410 wooneenheden per jaar exclusief studentenhuysvesting en tijdelijke woningbouw.

De verwachtingen voor 2025 en daarna zijn in de kaderbrief weergegeven als een prognose / begroting. Deze komt tot stand op basis van de Woonprogrammering 2021-2030 waar we aangeven dat er circa 350 woningen per jaar worden gebouwd, exclusief tijdelijke woningbouw en studentenhuysvesting. Aanvullend op de woonprogrammering worden er ongeveer 60 wooneenheden gerealiseerd door splitsen en herbestemmen. Dit resulteert in een begroting van 410 woningen per jaar (exclusief studentenhuysvesting en tijdelijke huysvesting). Om een meer gedetailleerd beeld te krijgen bij het soort projecten en de projectlocaties kunt u kijken op <https://pcmlimburg.nl/>.

2. Toezegging om aan de raad terug te koppelen wat de mogelijke gevolgen zijn van de uitvoering van de motie van Urgentie voor aanpak schimmel- en vochtproblemen sociale huurwoningen voor de organisatie.

De GGD Limburg en woningcorporaties zijn inmiddels geïnformeerd over de motie. Ook is er contact geweest met de gemeente Amsterdam om kennis te nemen van de Amsterdamse aanpak. Deze aanpak wordt nader toegelicht in bijgevoegde raadsinformatiebrief. De rol van de gemeente is in deze aanpak gekaderd als:



DATUM
27 september 2024

1. Voorlichting via communicatiecampagnes
2. Meedoen en sturing geven aan de projectgroep. De projectgroep registreert, monitort en evalueert de aanpak.
3. Toezichhoudende rol (woning moet gezond en veilig zijn), dit laatste gebeurt ook al in de gemeente Maastricht

Het college neemt deze aanpak als voorbeeld mee in het gesprek over de nieuwe meerjarenafspraken met de corporaties en de huurdersbelangenverenigingen dat we in 2025 gaan voeren.

De motie die het college oproept om extra urgentie te vragen voor schimmel problemen is niet in lijn met de prioriteiten die door de gemeente, woningcorporaties en huurdersbelangenverenigingen gezamenlijk vastgelegd zijn in de meerjarige afspraken 2021 t/m 2025. Het is dan ook niet conform de afspraken om de door de motie gevraagde extra urgentie nu nog in te voegen in de afspraken voor 2025. Wel neemt het college de door uw raad gevraagde urgentie mee in het proces van totstandkoming van de nieuwe meerjarige prestatieafspraken 2026 t/m 2030. Deze samenwerkingafspraken komen tot stand op basis van wederkerigheid en gelijkwaardigheid, vanuit de overtuiging dat samenwerking nodig is om doelen te bereiken. Omdat ook de corporaties en de huurdersbelangenverenigingen gelijkwaardige partner zijn bij het maken van de afspraken kunnen we op voorhand geen garantie geven over de mate van urgentie.

Samenvattend betekent dit dat we de motie uitvoeren in een ander tijdsplan en uw raad eind 2025 informeren over de eventuele afspraken met de woningcorporaties en GGD over het tegen gaan van schimmel. Dit gebeurt dan gelijktijdig met de terugkoppeling over de nieuwe meerjarige afspraken die de gemeente maakt met de woningcorporaties en huurdersbelangenverenigingen. Wanneer we afspraken maken over schimmel in woningen, dan wordt de gevraagde halfjaarlijkse terugkoppeling een jaarlijkse terugkoppeling die gelijktijdig gebeurt met informeren van uw raad over de stand van zaken van de meerjarige prestatieafspraken in zijn geheel.

Hoogachtend,

Johan Pas
Wethouder Wonen, Onderwijs, Studentenstad en Welstand



Aan: De leden van de gemeenteraad van Amsterdam
Datum: 27 november 2023
Portefeuille(s): Volkshuisvesting
Portefeuillehouder(s): Zita Pels
Behandeld door: Directie Wonen (bestuurszaken.wonen@amsterdam.nl)
Onderwerp: Gezamenlijke schimmelaanpak met de Amsterdamse corporaties

Geachte leden van de gemeenteraad,

Te veel vocht en schimmel in Amsterdamse woningen is onacceptabel. Het is een risico voor de gezondheid. Het college en de Amsterdamse woningcorporaties willen af van schimmelwoningen en bundelen de krachten. Op 5 april 2023 heeft het college in een raadsinformatiebrief aangekondigd dat er eind 2023 een gezamenlijke schimmelaanpak komt.

In deze brief informeert het college u over de gezamenlijke aanpak vocht en schimmel die met de Amsterdamse corporaties, Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties (AFWC), !WOON, GGD en Woningkwaliteit van de gemeente Amsterdam tot stand is gekomen. De aanpak gaat per direct in. Met de meerjarige schimmelaanpak halen corporaties alles uit de kast om vocht en schimmel in de woningen tegen te gaan. Het doel is ervoor te zorgen dat de woningen bouwtechnisch op orde zijn en bewoners grondig geïnformeerd zijn over het juiste gebruik van hun woning, om vocht en schimmel geen kans te geven. Als er toch schimmel in de woningen ontstaat, komt er na melding indien nodig binnen twee weken een vakman langs om de schimmel zo snel mogelijk te verwijderen, de oorzaak in beeld te brengen en een plan te maken om dit op te lossen. Het is daarom belangrijk dat huurders vocht- en schimmelproblemen bij hun corporatie melden.

Gezamenlijke aanpak vocht en schimmel

Helaas komt vocht en schimmel nog steeds voor in Amsterdamse woningen. Het is een ingewikkeld probleem met vaak meerdere oorzaken. Het oplossen van vocht en schimmel heeft bij het college en de Amsterdamse corporaties prioriteit. Te veel vocht en schimmel moet zo snel mogelijk aangepakt worden. Voorheen pakte elke corporatie een melding op haar eigen manier op. Om vocht en schimmel grondig en eenduidig aan te pakken is afgesproken om dit gezamenlijk en zoveel mogelijk uniform te doen. Het college en de corporaties trekken daarbij samen op met de GGD, !WOON en bewoners. Daardoor krijgen alle betrokken partijen een beter beeld van de oorzaken en is het mogelijk om van elkaar te leren. De geleerde lessen dragen bij aan de continue verbetering van deze meerjarige aanpak. Dankzij deze aanpak en de samenwerking, zijn effectieve instrumenten ontwikkeld, waaronder gespecialiseerde stroomschema's en trainingsprogramma's. Deze instrumenten bieden de corporaties en de andere betrokken partijen goede richtlijnen om nog beter de oorzaken te achterhalen en de juiste stappen te ondernemen. De cursussen zijn nauw afgestemd op zowel de aanpak als de dagelijkse praktijk, dragen bij aan het vergroten van de

kennis en de verfijning van de benodigde vaardigheden. Het succes moet zichtbaar worden in het handelen van de medewerkers in praktijk en de klanttevredenheid van bewoners over hun woning. Ook hebben corporaties het melden op hun website vereenvoudigd, zodat bewoners gemakkelijk vocht- en schimmelproblemen kunnen melden. Met als doel dat bewoners zich gehoord en geholpen voelen.

Samenwerkingsafspraken met de corporaties

Een vochtig binnenklimaat is een extra groot probleem als de isolatie van de woning niet op orde is en de temperatuur van muren sterk daalt in koude periodes. In een goed geïsoleerde woning met goede ventilatie voorzieningen is er minder kans op vocht en schimmel. Het gedrag van bewoners zelf is ook belangrijk en daarom zijn tips over wat de bewoner zelf kan doen onderdeel van de jaarlijkse communicatiecampagnes van de gemeente. Dit jaar worden de gesprekken gevoerd met woningcorporaties en huurderskoepels over de nieuwe Samenwerkingsafspraken 2024-2027. Het college zet naast het wegwerken van de slechte energielabels, in op een intensieve projectmatige samenwerking op actuele en nieuwe ontwikkelingen op woningkwaliteit, zoals de gezamenlijke meerjarige schimmelaanpak.

Stappen in de aanpak

In de aanpak zijn een aantal stappen uitgewerkt om vocht en schimmel grondig aan te pakken. De zeven uitgewerkte stappen op een rij toegelicht.

1. Registratie vocht en schimmel

Elke corporatie registreert de melding, de inspectie en genomen maatregelen. De manier van registreren kan per corporatie verschillen vanwege de verschillende systemen die gebruikt worden. Het projectteam haalt deze informatie op om de problemen beter in beeld te brengen, te vergelijken en van elkaar te kunnen leren. Het projectteam bestaat uit de corporaties, de AFWC, !WOON, GGD en de gemeente Amsterdam.

2. Snelle doorverwijzing en opvolging

Na melden van vocht en schimmel volgt een goede doorverwijzing en een snelle opvolging. Het gezamenlijk streven is om na een melding binnen twee weken een vakman langs te sturen voor inspectie van de woning, de installaties en het gebruik van de woning. Deze planning is afhankelijk van druk, capaciteit en beschikbaarheid. Een inspectie vindt alleen niet plaats als het vooraf (tijdens de intake) overduidelijk is dat dit niet nodig is.

3. Oorzaken beter achterhalen

Vocht- en schimmelproblemen kunnen een installatietechnische en/of bouwtechnische oorzaak hebben en/of de woning wordt niet goed gebruikt. Een combinatie van oorzaken is ook mogelijk en dat maakt het een ingewikkeld en lastig te bestrijden probleem. Als maatwerk voor deze aanpak zijn praktische handelingschema's gemaakt die dienen als richtlijn, om de oorzaak/oorzaken beter te achterhalen en gepaste maatregelen toe te passen. Hiermee worden de woningen consistent, zorgvuldig en grondig gecontroleerd.

4. Oplossen van vocht en schimmelproblemen

Relatief eenvoudige bouwkundige en/of installatietechnische oorzaken worden door, of namens de corporatie direct opgelost. Wettelijk is er een termijn van zes weken geregeld. Daarnaast zijn er

oorzaken die niet éénvoudig te verhelpen zijn, de corporaties bespreken met de huurder de mogelijkheden en bieden hulp bij het beheersbaar houden.

5. Nazorg

De corporaties zorgen voor goede nazorg. Corporaties vragen drie maanden na de genomen maatregel aan de bewoner of eventuele gebreken aan de woning naar wens zijn verholpen, of de situatie nu beter is en of alle informatie duidelijk is. Indien nodig, komt er nog een keer iemand van, of namens, de corporatie langs.

6. Monitoren

Door te monitoren kan het projectteam de problematiek beter in beeld brengen waarbij de leden van elkaar leren en ze gezamenlijk ontdekken welke oplossingen bijdragen en effectief zijn.

7. Evaluatie

Het projectteam evalueert de meerjarige schimmelaanpak om de effectiviteit ervan te beoordelen en indien nodig te verbeteren. Hierbij meet ze de voortgang van het realiseren van de doelstellingen, waaronder het voorkomen en oplossen van vocht en schimmelproblemen, de ontwikkeling van een efficiënte werkmethode, de tevredenheid van huurders over de aanpak en dat huurders zich gehoord en geholpen voelen. Tijdens dit stookseizoen zijn twee evaluatiemomenten ingepland waarvan de laatste plaatsvindt in de zomer van 2024. Verbeterpunten worden in de zomer verwerkt om vervolgens in het nieuwe stookseizoen met een meer passende aanpak 2024-2025 te starten.

Een proactieve aanpak

De nieuwe energiebespaarservice wordt benut voor het signaleren van vocht en schimmel in woningen. De gemeente gaat met de energiebespaarservice langs duizenden deuren voor energietips. Meldingen die hieruit komen, worden via de gezamenlijke schimmelaanpak opgepakt. De verwachting is dat we hiermee ook bewoners bereiken die vocht en schimmel niet melden en daarmee de schimmelproblematiek nog beter in beeld krijgen.

De corporaties verzamelen met deze aanpak veel meldingen en informatie die in sommige gevallen duidelijk maakt dat bijvoorbeeld de ventilatie binnen een of meerdere complexen niet op orde is. In dat geval gaat de corporatie bekijken of het gehele complex aangepakt kan worden middels een complexgerichte aanpak.

Vanuit het Nationaal Programma Samen Nieuw-West ontwikkelt de gemeente in samenwerking met andere partijen een pilot om actief bewoners met vocht- en schimmelproblematiek te benaderen. De oorzaken in het complex worden in kaart gebracht en gemeld bij de verhuurder. Met inzet van credible messengers (trainbare ervaringsdeskundige) uit Nieuw-West worden adviezen gegeven aan huurders en verhuurders en worden signalen opgehaald over de vocht- en schimmelproblematiek.

Melden van vocht en schimmel

Het is belangrijk dat huurders die vocht en schimmel in huis hebben dat melden bij hun verhuurder. Huurders kunnen hiervoor als volgt contact opnemen met hun corporatie:

- [De Alliantie](#)¹

¹ www.de-alliantie.nl/ik-huur/nieuws-inspiratie/inspiratie/vocht-en-schimmel-voorkomen-en-oplossen/

- [Woningstichting Eigen Haard](#)²
- [Woonstichting Lieven de Key](#)³
- [Woningstichting Rochdale](#)⁴
- [Woningcorporatie Stadgenoot](#)⁵
- [Ymere](#)⁶

Stichting !WOON kan ondersteuning bieden bij het benaderen van de verhuurder. Bij achterblijvende resultaten kan de huurder terecht bij het meldpunt Woningonderhoud via www.amsterdam.nl/woningkwaliteit. Op deze pagina staan ook adviezen over het voorkomen van vocht en schimmel en een verwijzing naar de GGD, die meer informatie biedt voor bewoners met vragen over hun gezondheid in relatie tot vocht en schimmel.

Voorlichting

Vanaf 2017 brengt het college het tegengaan van vocht en schimmel onder de aandacht via communicatiecampagnes. Dit jaar komt een gezamenlijke campagne. De campagne vraagt Amsterdammers om hun problemen met vocht en schimmel te melden en vertelt wat ze kunnen verwachten na een melding. Er worden ook tips gegeven over wat mensen zelf kunnen doen om vocht en schimmel te voorkomen.

Ik vertrouw erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

Namens het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Amsterdam,

Zita Pels

Wethouder Volkshuisvesting en Duurzaamheid

² www.eigenhaard.nl/in-jouw-wijk/verbeter-jouw-wijk/schoon-en-veilig/vocht-en-schimmel/

³ www.lievendekey.nl/reparatieverzoek

⁴ www.rochdale.nl/reparaties-en-onderhoud/standaard-titel

⁵ www.stadgenoot.nl/vocht-en-schimmel

⁶ www.ymere.nl/ik-huur/reparaties-en-onderhoud/vocht-en-schimmel/vocht-en-schimmel-dat-lossen-we-samen-op/