



Aan de gemeenteraad

Op 4 november 2024 stelde T.S.J. Coşkun (SP) ons schriftelijke vragen over Schimmel-, tocht- en vochtproblematiek (in Crooswijk).

Inleidend wordt gesteld:

Nog steeds leven er Rotterdammers in ziekmakende schimmelwoningen. Een dag extra in een schimmelwoning is er één te veel. De SP heeft in de afgelopen jaren meermaals gevraagd om een stevige schimmelaanpak en bewonersacties ondersteund. Recent is er in commissieverband en in de gemeenteraad hierover gesproken en zijn er diverse voorstellen aangenomen voor een verbeterde schimmel, tocht- en vochtanpak. Actievoeren loont!

Maar niet elke woning is of wordt momenteel aangepakt. Onacceptabel! Tal van bewoners vragen om groot onderhoud. Particuliere verhuurders en woningbouwcorporaties kunnen en moeten aan de slag om gezonde woningen te garanderen.

De SP ziet dat er nog steeds verhuurders zijn die achterstallig onderhoud niet uitvoeren, maar alleen pleisters plakken. Bovendien is er geen transparantie naar bewoners toe over de staat van de woningen en wanneer er groot onderhoud zal worden uitgevoerd. De SP vindt dat bewoners de baas moeten zijn en dat er naar bewoners geluisterd moet worden.

Recent hebben bewoners van het Slachthuisgebied in Crooswijk actiegevoerd voor gezonde woningen. Deels met succes, want Havensteder heeft beloofd nu wel aan de slag te gaan. We horen van een deel van de bewoners dat er inderdaad wat onderhoud plaatsvindt, maar dat een deel van de bewoners nog steeds leeft in huizen met schimmels, tocht- en vochtproblematiek. Open Rotterdam heeft hier recent aandacht aan besteedt.

Hieronder volgen de vragen en onze beantwoording:

Vraag 1:

Is de wethouder bereid om in gesprek te gaan met Havensteder zodat alle woningen van Havensteder in het algemeen en in het Slachthuisgebied (Crooswijk) in het bijzonder aangepakt worden?



Antwoord:

Hvensteder heeft een bijeenkomst georganiseerd met bewoners van het Slachthuisgebied over het onderhoud, waarna 12 huurders zich hebben gemeld voor een persoonlijk gesprek. De gemelde klachten zijn volgens Havensteder voor een groot deel opgelost en in overige gevallen wordt er op dit moment aan oplossingen gewerkt. Naast het oppakken van deze individuele klachten vindt op verschillende plekken planmatig onderhoud plaats.

In zijn algemeenheid kan gesteld worden dat via de prestatieafspraken op hoofdlijnen afspraken worden gemaakt over de onderhoudsconditie van corporatiewoningen en over verduurzamen ervan. Aan de hand van deze prestatieafspraken wordt verslag gedaan van de onderhoudstoestand van de woningvoorraad en de voortgang op de afgesproken doelstellingen. Daarnaast zijn we momenteel met Havensteder en andere corporaties in gesprek over de aanpak van schimmel en vocht in woningen.

Vraag 2:

Houdt de wethouder een vinger aan de pols als het gaat om de aanpak van schimmel van andere wooncorporaties? Hoe kan het dat er nog steeds Rotterdammers noodgedwongen in schimmels moeten leven?

Antwoord:

Wij zijn naar aanleiding van het politieke debat in gesprek gegaan met de vier grote corporaties over een schimmelaanpak. Corporaties hebben sindsdien verschillende acties doorgevoerd, zoals het opzetten van een uitvoeringsteam om schimmelmeldingen in de gaten te houden en het maken van duidelijke afspraken met de onderhoudspartners. We zijn in gesprek over de voortgang van deze acties en het aantal schimmelmeldingen.

Vraag 3:

Heeft de wethouder zicht op de aanpak van schimmel-, tocht- en vochtproblematiek in woningen van particuliere verhuurders? Is de wethouder het met de SP eens dat de gemeente meer kan en moet doen met de wet Goed Verhuurderschap als het gaat om particuliere verhuurders dwingen achterstallig onderhoud sneller en beter aan te pakken? Is de wethouder bereid om een openbare zwarte lijst van slechte verhuurders te publiceren, geldboetes uit te delen, verhuurvergunningen in te trekken en zelfs de verhuurexploitatie over te nemen als blijkt dat een verhuurder geen onderhoud uitvoert? Is de wethouder bereid om het huurteam uit te breiden met meer personeel? Zo nee, waarom niet?

Antwoord:

Er is geen zicht op de aanpak van schimmel- tocht- en vochtproblematiek in woningen van particuliere verhuurders. Huurders kunnen een melding doen voor schimmelproblemen of andere klachten met betrekking tot het onderhoud van hun woning via het gemeentelijk meldpunt ([Achterstallig woningonderhoud melden | Rotterdam.nl](https://www.rotterdam.nl/achterstallig-woningonderhoud-melden)).

De Wet Goed Verhuurderschap richt zich op rechtvaardige huurprijsstelling en huurbescherming en ziet niet toe op achterstallig onderhoud. Deze bevoegdheid komt voort uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). De bevoegdheid om sancties op leggen komt voort uit de Algemene wet bestuursrecht. Deze wordt zorgvuldig toegepast en vooral ingezet als zich een onveilige situatie voordoet.

Op dit moment zijn er geen middelen om het Huurteam uit te breiden.

Verder wordt gesteld:

De woningen in het Slachthuisgebied (met de Ossenstraat, Boerschaplanaan, Schapendreef) waren eerder in 2017 in het nieuws gekomen doordat men erachter kwam dat er asbestplaten gebruikt waren op de balkons en daken van de gebouwen. Bewoners melden



dat er toen (mogelijk deels) de asbestplaten zijn verwijderd. Aan de balkons is al sinds de oplevering van de woningen in de jaren 80 geen onderhoud gepleegd.

Vraag 4:

Kan de wethouder bevestigen dat alle asbestplaten van de woningen in het slachthuisgebied succesvol zijn verwijderd van de daken en balkons?

Antwoord:

Havensteder geeft in een reactie aan dat veel, maar niet alle asbest is verwijderd. Alleen asbest dat gevaar oplevert moet verplicht verwijderd worden. Er zijn geen onbedekte asbestpanelen of -platen aanwezig in woningen van Havensteder en er is daarmee geen gevaar is voor de gezondheid van de huurders. Huurders worden over de aanwezigheid van asbest, en hoe hiermee om te gaan, geïnformeerd via asbest-meterkastkaarten.

Vraag 5:

Hoeveel woningen in corporatiebezit in Rotterdam hebben nog asbest? Kunnen we een overzicht hiervan krijgen? Hoeveel m2 aan asbestdaken ligt er in de gemeente Rotterdam?

Antwoord:

Wij hebben geen beeld van het aantal corporatiewoningen met asbest.

Eerder is onderzoek uitgevoerd om inzicht te krijgen in de hoeveelheid asbesthoudende dakbedekking binnen de gemeente Rotterdam. De gebruikte onderzoeksmethode bleek geen betrouwbaar resultaat op te leveren. Het voornemen van het Rijk om asbest verplicht te verwijderen is komen te vervallen, waardoor er geen nieuw onderzoek is uitgevoerd. Er is daarmee niet bekend hoeveel m2 asbestdaken er ligt in de gemeente Rotterdam.

Tenslotte wordt gesteld:

Een aantal wooncomplexen in het Slachthuisgebied worden deels verhuurd door Havensteder en een deel is van kopers. Er zijn dus gemengde complexen en er is sprake van een VvE. De Woonbond heeft het volgende te melden over gemengde complexen: *'In een gemengd complex gelden twee soorten recht: het huurrecht en het appartementsrecht. Die zijn niet alleen verschillend, maar botsen zelfs op sommige punten. Met name als het gaat om onderhoud (en verduurzaming) en de (afrekening van de) servicekosten.'*³

Ook in het Slachthuisgebied is het voor veel huurders onbekend wanneer hun woningen aangepakt gaan worden.

Vraag 6:

Is de wethouder bekend met het probleem van voortdurende achterstallig onderhoud van woningen in gemengde complexen?

Antwoord:

Een deel van de Rotterdamse woningvoorraad is verouderd en kent achterstallig onderhoud. Onderhoud uitvoeren in VvE verband is complexer dan in overige woningen omdat de belangen tussen eigenaren verschillen, zeker als eigenaar-bewoners en (particuliere) verhuurders gezamenlijk een VvE vormen. Het is te constateren dat complexen met VvE's waar woningcorporaties onderdeel van de VvE uitmaken over het algemeen beter af zijn dan VvE's waar geen woningcorporatie bezit in heeft. Wanneer woningcorporaties mede-eigenaar zijn in een VvE, kunnen zij niet zelfstandig besluiten over onderhoudsdingrepen.



Corporaties spannen zich in om hun huurders goed te vertegenwoordigen in de VvE door onder andere aan te sturen op het vaststellen van meerjaren onderhoudsbegrotingen die aansluiten op de staat van het vastgoed en hun huurders hierover te informeren

Vraag 7:

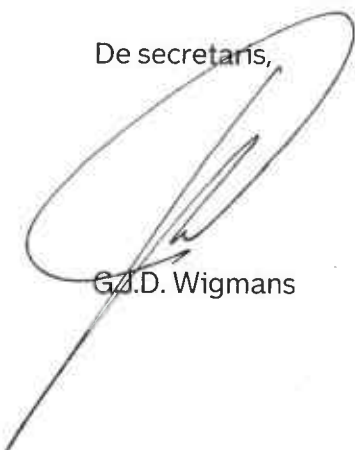
Is de wethouder het met de SP eens dat meer bewonersparticipatie van huurders en meer transparantie over de staat van de woningen en duidelijkheid over gepland onderhoud ervoor kan zorgen dat woningen van huurders en kopers in gemengde complexen, zoals in Crooswijk, sneller en beter aangepakt kunnen worden? Is de wethouder bereid om hierover in gesprek te gaan met de corporaties?

Antwoord:

In zijn algemeenheid kan gesteld worden dat bewonersparticipatie, transparantie en duidelijkheid belangrijk zijn. Goede participatie is een gespreksonderwerp in de gebiedsgerichte samenwerking tussen de gemeente en de woningcorporaties.

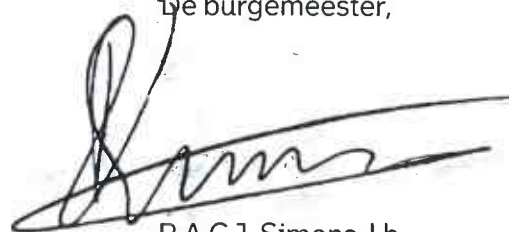
Burgemeester en wethouders van Rotterdam,

De secretaris,



G.J.D. Wigmans

De burgemeester,



R.A.C.J. Simons, l.b.