

Burgemeester en Wethouders



Retouradres: Postbus 9100, 2300 PC Leiden

Aan de leden van de gemeenteraad

Gemeente Leiden
Bezoekadres Stadhuis
Stadhuisplein 1
Postadres Postbus 9100
2300 PC Leiden
Telefoon 14071
E-Mail
Website www.leiden.nl/gemeente

Datum 19 maart 2024
Ons kenmerk Z/24/3646203
Onderwerp Afspraken met woningcorporaties over
schimmelproblematiek

Contactpersoon Emiel Teunissen
Doorkiesnummer

Beste leden van de raad,

Op 8 maart heeft het college de schriftelijke vragen van de SP en de PvdA beantwoord over schimmeloverlast in Leidse huurwoningen. Op 10 maart heeft de VVD in de raad actualiteitsvragen gesteld over hetzelfde onderwerp, mede namens alle fracties in de raad van 10 maart. Daaropvolgend heeft de commissie Stedelijke Ontwikkeling zich de afgelopen tijd op een bijzonder betrokken wijze ingezet voor kwetsbare inwoners van deze stad. Er zijn huisbezoeken gedaan om een goed beeld te krijgen van de problematiek. Wat aan schimmelproblematiek aangetroffen werd, is gedeeld met de portefeuillehouder. Wij willen onze complimenten uitspreken dat de raad deze problematiek zo duidelijk op de agenda heeft gezet. Wij zijn geraakt door de ernst hiervan en zijn doordrongen van de noodzaak de problemen snel op te pakken. We hebben daarom meteen aanvullende actie ondernomen.

De afgelopen week hebben wij intensieve gesprekken gevoerd met de drie woningcorporaties (De Sleutels, Portaal en Ons Doel) om tot concrete afspraken te komen om de schimmelproblematiek snel en adequaat aan te pakken. Het is goed om hierbij op te merken dat ook de corporaties de ernst en de noodzaak inzien en dat de gesprekken zeer constructief waren. Over deze gesprekken met de corporaties en de mogelijke oplossingsrichting hebben wij u in een informeel gesprek op 14 maart al ingelicht. Inmiddels hebben we met de corporaties een duidelijk plan afgesproken, zowel voor de korte als de lange termijn. Dit plan is gebaseerd op heldere uitgangspunten, waarbij de gezondheid van de huurders voorop staat. Dankzij deze afspraken kunnen we snel positieve resultaten behalen voor alle bewoners.

Op korte termijn zorgen we ervoor dat alle bekende meldingen in de Prinsessenbuurt, de Hoven en Meerburg zo snel mogelijk worden aangepakt, uiterlijk voor 19 april. Als er in een woning sprake is van ernstige schimmelvorming, worden er direct maatregelen genomen (zie bijlage). Voor de lange termijn zijn onze afspraken gericht op een grondige aanpak van de schimmelproblematiek stadsbreed, waarbij we zorgen voor duidelijke en effectieve oplossingen voor de toekomst. Deze aanpak wordt direct in gang gezet en vult de kortetermijnmaatregelen aan (zie bijlage).

Het is belangrijk om de vinger aan de pols te houden. Als onderdeel van onze afspraken zullen de corporaties ons maandelijks op de hoogte houden van de voortgang van de afgesproken aanpak. Deze informatie zullen wij vervolgens met u delen. Voor de lange termijn zal de gemeente een voorstel presenteren voor het monitoren van enkele essentiële prestatie-indicatoren. De corporaties hebben aangegeven dat zij het waardevol vinden om in gesprek te blijven met uw commissie. Daarom stellen wij voor om u snel (via de griffie) met elkaar in contact te brengen

Tijdens het informele gesprek over de schimmelproblematiek dat wij op 14 maart met u hadden, kwam naar voren dat nog onvoldoende duidelijk is waar u terecht kunt om aangetroffen problemen rechtstreeks te melden bij de corporaties. Een ander punt wat op aan de orde kwam was hoe om te gaan met schade als gevolg van schimmel. Elke corporatie heeft beleid hoe om te gaan met claims. Klachten of vragen op dat vlak kunnen ook actief bij de corporaties gemeld worden. Zij pakken dit vervolgens vanuit hun schadebeleid op. Ik zal u binnen enkele dagen via de griffie op de hoogte brengen waar u die meldingen kunt doen.

Tot slot willen wij nogmaals onze grote waardering uitspreken voor uw inzet en spreken wij de hoop en verwachting uit dat wij gezamenlijk – raad, college en corporaties – snel tot goede resultaten zullen komen.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en Wethouders van Leiden,
de Secretaris,

de Burgemeester,

AANPAK VOCHT- SCHIMMELPROBLEMATIEK

Uitgangspunten:

1. Gezondheid staat op één.
2. De regie voor de aanpak van vocht – en schimmelproblematiek in corporatiewoningen ligt bij de corporaties.
3. De corporaties, huurders, GGD HM en gemeente werken samen aan een robuuste aanpak van de vocht- en schimmelproblematiek. De aanpak omvat concrete doelen, maatregelen en monitoring.
4. De corporaties zijn bereikbaar en aanspreekbaar op vocht- en schimmelproblematiek.
5. De hoofdoorzaken van vochtproblemen/schimmelvorming zijn technische problemen (bouwkundig, installatietechnisch) en/of bewoners gedrag (bijvoorbeeld hoeveelheid bewoners en stookgedrag). Bij complexe problematiek of een verschil van inzicht tussen corporatie en huurders is er onafhankelijke advisering waar de corporaties zich aan committeren.
6. De corporaties werken allemaal volgens de handreiking van Aedes aanpak van vochtproblemen in woningen.

Deze uitgangspunten krijgen vorm in korte termijn acties gericht op de Prinsessenbuurt, de Hoven en Meerburg en een robuuste lange termijn aanpak.

Korte termijn aanpak en acties gericht op de Prinsessenbuurt, de Hoven en Meerburg:

1. Alle reeds bekende meldingen worden binnen 4 weken, uiterlijk voor 19 april, opgepakt. Indien er in de woning sprake is van (ernstige) schimmelvorming worden er direct de volgende acties ondernomen:
 - a) schoonmaken;
 - b) schimmelwerend behandelen;
 - c) vooruitlopend op het onderzoek naar de daadwerkelijke oorzaak worden direct kleine technische mankementen verholpen die relatie hebben met schimmelvorming. (bijv. ventilatieroosters schoonmaken);
 - d) onderzoeken wat de oorzaak is en bepalen wat de oplossing moet zijn;
 - e) in uiterste gevallen is alternatieve tijdelijke huisvesting een optie (om te bepalen of dit aan de orde is wordt onafhankelijke expertise ingezet);
 - f) de bewoner wordt goed geïnformeerd over de aanpak waarbij het duidelijk is wat de corporatie gaat doen en wanneer en wat de bewoner zelf moet doen.
2. De Sleutels en Portaal gaan actief de Prinsessenbuurt, de Hoven en Meerburg in. Daarbij zijn ze uiterlijk voor 19 april a.s. per gebied 2 á 3 weken zichtbaar in de wijk(en) aanwezig om de aanpak van schimmel onder de aandacht te brengen.
3. De corporaties bezoeken (zoveel mogelijk) de woningen om problematiek te bespreken en voorlichting geven met betrekking tot ventilatie. Er wordt gezorgd voor extra capaciteit voor bewonersondersteuning en technische oplossingen. Dit is naast de ook gebruikelijke procedure voor het melden van klachten/onderhoud. In alle bij punt 2 genoemde buurten is binnen 8 weken bij de bewoners die zich met schimmelproblemen gemeld hebben een afspraak gepland. Vanaf het moment van de afspraak wordt de problematiek binnen 4 weken opgepakt.

4. In de Prinsessenbuurt, Hoven-Oost en Meerburg wordt de expertise van de GGD HM en/of een onafhankelijke adviseur/bouwtechnisch bedrijf met expertise op het gebied van vocht- en schimmelproblematiek actief bij de inspecties betrokken.
5. Op het moment dat er verschil van inzicht is tussen bewoner en corporatie over de maatregelen wordt het onafhankelijke advies opgevolgd door de betreffende corporatie.
6. Voor de Prinsessenbuurt, Hoven-Oost en Meerburg worden beheerplannen opgesteld zodat de huidige bewoners netjes kunnen blijven wonen tot aan de sloop van de woningen;
7. Communicatie met de bewoners kan een probleem vormen bijvoorbeeld taal en laaggeletterdheid. Hiermee wordt rekening gehouden door schriftelijke communicatie ook in het Engels en Arabisch aan te bieden en gebruik te maken van sleutelfiguren.
8. De corporaties koppelen maandelijks aan de portefeuillehouder terug over de uitvoering van de afgesproken korte termijn aanpak.
9. De gemeente komt met een voorstel voor het monitoren van enkele kritieke prestatie-indicatoren.

Naast deze korte termijn aanpak heeft De Sleutels aangegeven dat zij structureel onderzoek laten uitvoeren door Cauberg en Huygen waarbij de gehele woningportefeuille in beeld wordt gebracht op basis van woningtypologie. De werkzaamheden die voortvloeiend uit het onderzoek van Cauberg Huygen worden meegenomen in de meerjaren onderhoudsbegroting of projecten van de Sleutels en de communicatie hierop afstemmen met de huurders.

Langere termijn aanpak

Het gaat hier om een aanpak die per direct opgestart wordt en gericht is op een robuuste aanpak van de schimmelproblematiek. Deze staat naast de korte termijn aanpak gericht op actuele meldingen en de Prinsessenbuurt, de Hoven en Meerburg en richt zich ook op de andere wijken waar de corporaties woningen hebben.

De Sleutels, Portaal, Ons Doel, DUWO, huurders, GGD HM en de gemeente starten een samenwerking voor het ontwikkelen van een robuuste aanpak. Daarvoor organiseren zijn een platform om van elkaar te leren, waar nodig iets nieuws te ontwikkelen en de problematiek integraler te benaderen (techniek, gedrag, armoede). Deze aanpak omvat in ieder geval:

1. Het monitoren van de effectiviteit van de maatregelen die in de korte termijn aanpak zijn ingezet.
2. Het vaststellen van enkele kritische prestatie-indicatoren voor de langere termijn.
3. Kijken of de expertise van de GGD HM extra ingezet moet worden voor instructies naar huurders hoe om te gaan met vocht in de woning door middel van bijvoorbeeld mondelinge toelichting, filmpjes, website etc. met gebruik van de expertise van de GGD en scholing van betrokken medewerkers.
4. Naast de technische aanpak en de aandacht voor bewonersgedrag kijkt de gemeente hoe er een goede koppeling met het (energie)armoedebesluit gemaakt kan worden. Belangrijk hierbij is voorlichting bij stookgedrag om zo mensen voor te lichten over wat er nodig is om het verwarmen van woningen betaalbaar te houden en schimmelvorming te voorkomen.
5. Vanuit de aanpak energiearmoede gaat de gemeente tot voorjaar 2025 Energiefix-teams inzetten die naast aandacht voor energiebesparing ook aandacht zullen hebben voor de schimmelproblematiek in woningen. Na eerdere klusrondes hebben zij een antischimmel

- aanpak ontwikkeld met een schimmelpraatplaat over het voorkomen en verhelpen van schimmel. En ze overhandigen bewoners bij wie dit speelt een pakketje om schimmel te verwijderen en helpen voorkomen. Om tot deze aanpak te komen heeft een medewerker uit het projectteam een opleiding gevolgd over ventileren en een gezond binnenklimaat.
6. De gemeente onderzoekt, samen met de corporaties het effect van grondwaterstand op de (bestaande) woningvoorraad en de mogelijke maatregelen.