

VROM-Inspectie  
Ministerie van Volkshuisvesting,  
Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer

> Retouradres Postbus 30020 9700 RM Groningen

Familie .....

**VROM-Inspectie**  
Directie Uitvoering  
Regio afdeling Noord  
  
Postbus 30020  
9700 RM Groningen  
[www.vrom.nl](http://www.vrom.nl)

**Kenmerk**  
2010.0002761-HNI-N

Datum 21 januari 2010  
Betreft Woningcorporatie Acantus Delfzijl

Geachte familie .....,

In uw brief van 4 oktober 2009 geeft u aan dat u vanaf het moment dat u in uw huidige woning bent komen wonen last heeft van vocht en schimmel. Het plaatsen van dubbelglas heeft die problemen echter niet verholpen, maar Woningcorporatie Acantus Groep (verder te noemen Acantus) wil daar verder niets meer aan doen. U vraagt mij nu om Acantus te dwingen uw problemen op te lossen. Ik kan echter niet op uw verzoek ingaan omdat ik geen bevoegdheid heb om een verhuurder te dwingen tot het treffen van onderhoudswerkzaamheden. Wel is uw brief aanleiding geweest om met diverse betrokken partijen uw probleem te bespreken.

### **Standpunt Acantus**

Ten eerste heb ik bij Acantus laten informeren welke mogelijkheden zij nog ziet om uw probleem op te lossen. Acantus handhaaft haar standpunt dat de vochtproblemen in uw woning niet het gevolg zijn van technische problemen en dat deze op te lossen zijn door enerzijds meer te ventileren en anderzijds meer te stoken. Acantus verwijst daarbij naar het onderzoek dat de Huurcommissie heeft uitgevoerd. De Huurcommissie heeft toen geconstateerd dat er geen waarneembare vochtproblemen waren en dat er geen sprake was van ernstige gebreken.

### **Bouwbesluit**

Daarnaast heb ik ook de gemeente Delfzijl laten benaderen met het verzoek om te onderzoeken of uw woning voldoet aan het Bouwbesluit. Elke woning in Nederland moet namelijk voldoen aan bepaalde minimale eisen. Deze eisen zijn vastgelegd in het Bouwbesluit en de gemeente is verantwoordelijk voor het toezicht daarop. De gemeente heeft toegezegd dat zij dit zal onderzoeken en heeft hierover inmiddels contact met u opgenomen. Mocht uit dit onderzoek blijken dat uw woning niet voldoet aan de minimale eisen uit het Bouwbesluit, dan zal de gemeente richting Acantus actie ondernemen. Wanneer uw woning echter wel voldoet aan de eisen uit het Bouwbesluit dan kan ook de gemeente Acantus niet dwingen uw woning te verbeteren. De gemeente zal u verder over haar bevindingen informeren.

### **Juridische mogelijkheden**

Mocht uw woning uiteindelijk wel blijken te voldoen aan het Bouwbesluit dan kan ik u verder alleen wijzen op juridische mogelijkheden die u zelf nog heeft. Eén daarvan is een nieuwe onderhoudsprocedure bij de Huurcommissie. Uit uw brief begrijp ik namelijk dat u de eerdere procedure heeft verloren omdat tijdens die procedure geen waarneembare vochtproblemen aanwezig waren. U geeft daarbij aan geen onafhankelijk deskundige te kunnen inschakelen omdat u zich dat niet kunt veroorloven. Een dergelijke tweede onderhoudsprocedure bij de Huurcommissie kunt u het beste laten plaatsvinden in de winterperiode. U geeft namelijk aan dat er in die periode wel vochtproblemen zijn, zodat de Huurcommissie dan eventueel kan komen tot een ander oordeel. Dit betekent ook dat u op deze wijze niet zelf een onafhankelijk deskundige hoeft te betalen.

### **VROM-Inspectie**

Directie Uitvoering  
Regio afdeling Noord

### **Datum**

21 januari 2010

### **Beglazing**

Ten aanzien van de door u gewenste HR++ beglazing geldt het volgende. Acantus is alleen verplicht tot plaatsing van HR++ beglazing als uw woning gebreken vertoont die daardoor kunnen worden opgeheven. Daarnaast geldt dat Acantus bij het plaatsen van dubbel glas een huurprijsverhoging kan toepassen door uit te gaan van de investeringskosten. Plaatsing van "gewoon" dubbel glas kan hetzelfde kosten als HR++ beglazing en kan daardoor tot een gelijke huurverhoging leiden.

Ik ga ervan uit dat ik u hiermee voldoende heb geïnformeerd.

Hoogachtend,  
de minister voor Wonen, Wijken en Integratie,

E.E. van der Laan

Een afschrift van deze brief heb ik gezonden aan:

- het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Delfzijl;
- Woningcorporatie Acantus Groep;
- de algemene commissie voor Wonen, Wijken en Integratie.