



Gemeente
Amsterdam

Van regel naar resultaat

Woningkwaliteit Amsterdam

15 mei 2025



Onderwerpen

- Achtergronden programma woningkwaliteit
- Uitgangspunten bij de toepassing van regels
- Concept *Handboek Woningkwaliteit*
 - Inzoomen op aanpak vocht en schimmel (ventilatie)



Vraagstukken woningkwaliteit anno 2025

- Verduurzaming
- Vocht en schimmel
- Funderingen (klimaatadaptatie)
- Amsterdam sinds 1980
 - Van verloederde versleten stad naar een gewilde metropool
 - Basiskwaliteit bestaande voorraad enorm verbeterd, maar niet voor iedereen in dezelfde mate



Programma woningkwaliteit (2017-)

- Borgen van woningkwaliteit door monitoring en handhavingsprojecten
- Voorkomen van verslechtering: quick scans en meldpunt woningonderhoud i.s.m. !Woon
- Stimuleren: campagnes en ondersteuning VvE's

- Funderingsloket
 - Monitoring: Binnen de Ringweg A10 meetbouten geplaatst in de voorgevels van woningen. De meetboutgegevens zijn online in te zien.



Handhavingsprojecten op Woningkwaliteit

- Aanpak van vocht- en schimmelproblemen in woningen om de gezondheid van bewoners te beschermen.
- Opsporen en vervangen van loden drinkwaterleidingen om de waterkwaliteit te verbeteren.
- Adequaat reageren op woningklachten: meldpunt woningonderhoud
- Samenwerking met !WOON



Ondersteuning van Verenigingen van Eigenaren (VvE's)

- Ondersteuning gericht op het verbeteren van onderhoud en verduurzaming binnen VvE's.
- Samenwerking met !WOON: Ondersteuning van bewoners en VvE's bij het aanpakken van woninggebreken en verduurzaming.



Isolatieoffensief Amsterdam (2024–2026)

- Isoleren van 123.000 woningen vóór 2030, met focus op energiarmoede en klimaatrechtvaardigheid.
 - Stadsbrede informatie, advies en subsidies voor energiebesparing
 - Extra ondersteuning in 169 kwetsbare buurten (o.a. Noord, Nieuw-West, Zuidoost)
 - Doelgroepen: Bewoners in energiarmoede, Verenigingen van Eigenaren (VvE's), Eigenaar-bewoners, Woningcorporaties.



Isolatieoffensief Amsterdam (2024–2026)

Resultaten tot 2025:

- 50.000 huishoudens kregen energiehulp aan huis.
- 3.300 VvE-woningen financieel ondersteund.
- 3.400 huurders ondersteund bij verduurzaming.



Kern van het aanschrijfbeleid

"Wat niet meer functioneert, moet worden gemaakt"

Ook al is er geen strijd met de prestatie-eisen in de afdelingen
over bestaande bouw in het *Besluit bouwwerken leefomgeving*



Beleidsmatige uitgangspunten

- Voorkomen van kwaliteitsachteruitgang
 - Het aangehouden kwaliteitsniveau bij de bouw van de woning of het woongebouw bepaalt de aan te houden kwaliteit, dus niet de regels van afdelingen 3.2 tot en met 3.7 Bbl over bestaande bouw.
- Geen extra eisen voor goed onderhouden panden, behoudens uitzonderingen



Uitzonderingen: aanschrijving tot verbetering

- Bepaalde woonvormen zoals Kamergewijze verhuur, woonvormen met minder zelfredzamen
- Ontbrekende essentiële voorzieningen (badgelegenheid)
- Doorvalbeveiliging 60 > 85 cm
- Eisen voor energiezuinigheid → belangrijke ontwikkelingen i.v.m. klimaatdoelen → uitvoeren van een pilot afdwingen energetische voorzieningen



Rechtbank Amsterdam: Enkel glas als gebrek (2024)

- Zaak: ECLI:NL:RBAMS:2024:619
 - Monumentale woning (17e eeuw) in Amsterdam
 - Deels dubbel glas aanwezig, deels enkel glas
 - Huurder klaagde over comfortverlies/ hoge energiekosten
- Overwegingen
 - Maatschappelijke normverschuiving: Wat vroeger acceptabel was, is dat nu niet meer
 - Energie-efficiëntie speelt grotere rol in beoordeling huurgenot
 - Vergunning voor dubbel glas was al aanwezig
 - belangrijk signaal voor toekomstig huurrecht en toepassing 3.7 Bbl



Ontwikkelingen

- Vanaf 1 januari 2029 moeten huurwoningen met energielabel E, F of G minimaal worden verbeterd naar label D.
- Met de inwerkingtreding van de Wet betaalbare huur op 1 juli 2024 is het WWS aangepast. Energietabels hebben nu een zwaardere weging in de puntentelling:
 - een woning met energielabel G krijgt nu -15 punten, terwijl dezelfde woning met label A++ 62 punten krijgt.



Handboek Woningkwaliteit – Overzicht

Document in drie delen:

1. Uitgangspunten
2. Gebrekenlijsten
3. Beoordelingsaspecten



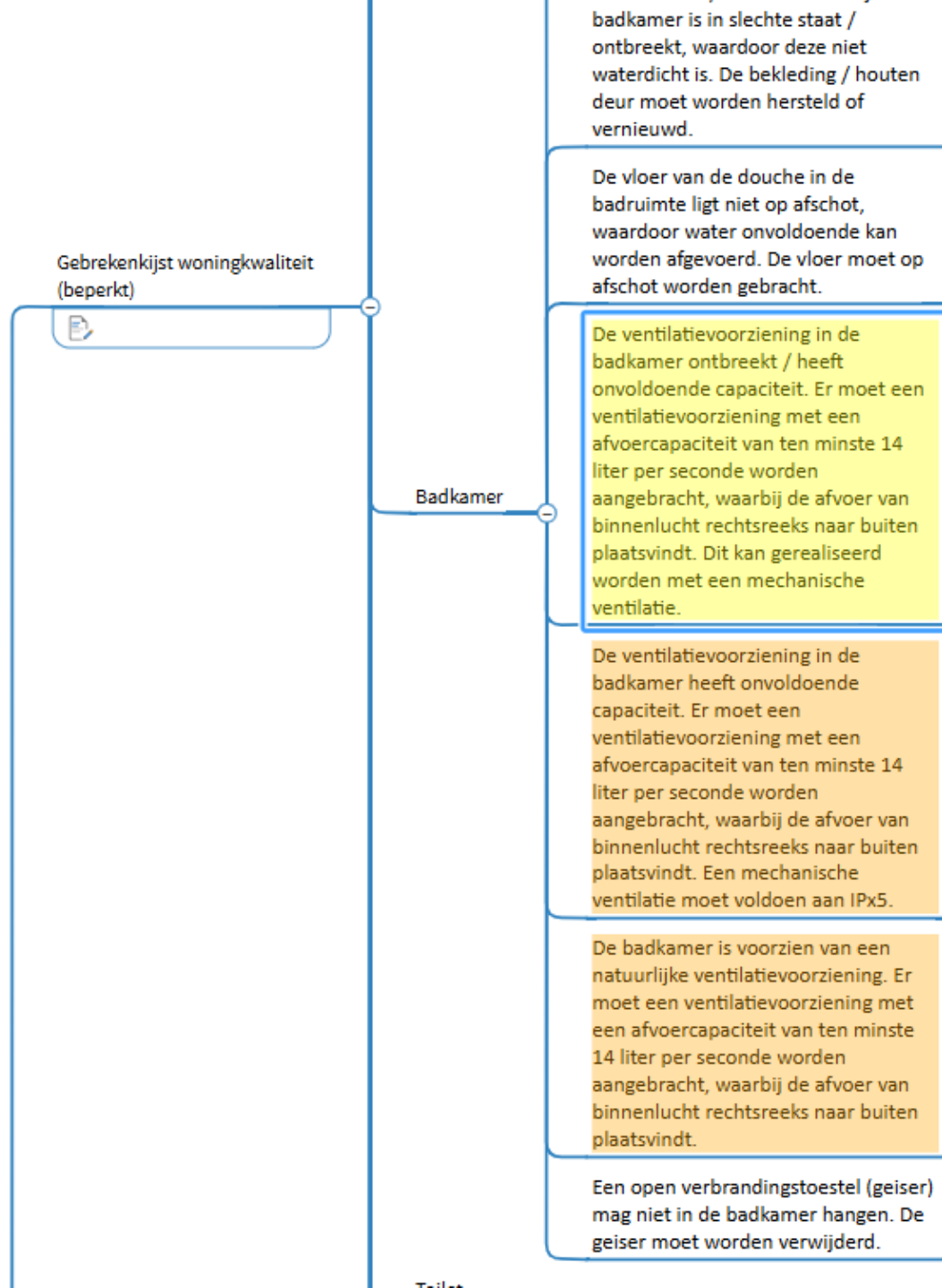
Deel 1: Uitgangspunten

- Focus ligt op het onderkennen van bouwkundige gebreken en het oplossen daarvan.
- Gelijkwaardigheid & bepalingsmethoden
- Thema's: zorgplichten, vocht & schimmel, verduurzaming, fundering



Deel 2: Gebrekenlijsten

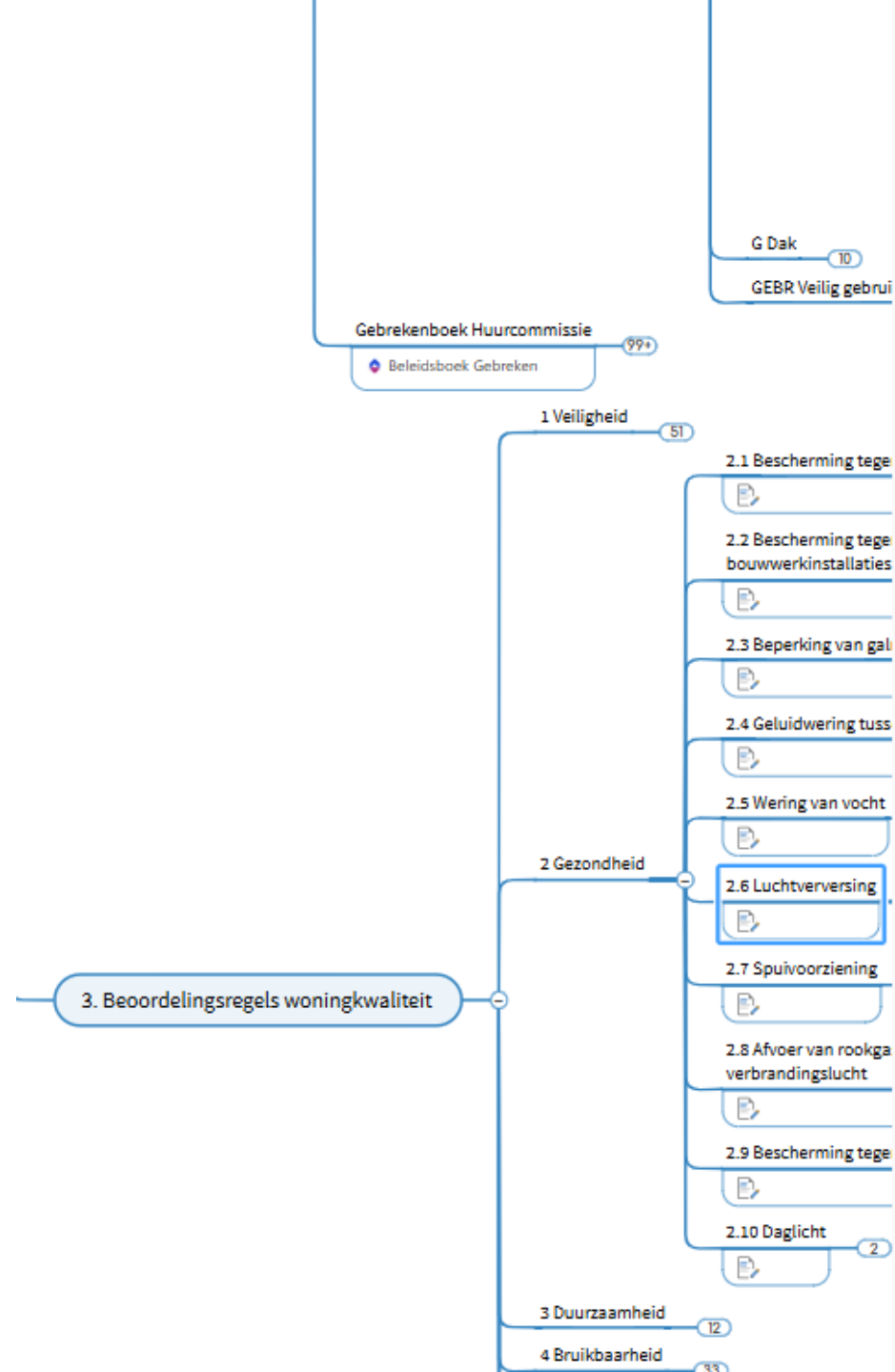
- Beperkte uitgebreide lijsten woningkwaliteit
- Gebrekenboek van de Huurcommissie
- Verwijzing naar beoordelingsregels Bbl en Op in Deel 3





Deel 3: Beoordelingsaspecten

- 1. Veiligheid
- 2. Gezondheid
- 3. Duurzaamheid
- 4. Bruikbaarheid
- 5. Bouwwerkinstallaties
- 6. Omgevingsplan
- 7. Zorgplicht & handhaving



Artikelnummer	Bestaande bouw (bb)	Nieuwbouw (nb)	Vershil bb - nb
3.66 / 4.121	Een bouwwerk moet een voorziening voor luchtverversing hebben om een nadelige kwaliteit van de binnenlucht te voorkomen.	Een bouwwerk moet een voorziening voor luchtverversing hebben om een nadelige kwaliteit van de binnenlucht te voorkomen.	Basisvereiste is hetzelfde.
3.67 / 4.122	Een verblijfsruimte moet een ventilatiecapaciteit hebben van minimaal 7 dm ³ /s per m ² vloeroppervlakte, met een minimum van 7 dm ³ /s per ruimte.	Verblijfsruimten moeten voldoen aan striktere eisen, zoals 9 dm ³ /s per m ² vloeroppervlakte voor verblijfsgebieden en 7 dm ³ /s per m ² voor verblijfsruimten.	Strengere eisen voor nieuwbouw, vooral voor verblijfsgebieden.
3.68 / 4.125	Overige ruimten zoals gasmeteropstelplaatsen en liftschachten moeten voorzien zijn van ventilatie met specifieke capaciteitseisen.	Gelijkaardige eisen, maar met extra bepalingen voor bijvoorbeeld gemeenschappelijke verkeersruimten en opslagruimten voor huishoudelijk afval.	Uitgebreidere en gedetailleerdere eisen in nieuwbouw.
3.71 / 4.128	Afvoer van binnenlucht uit specifieke ruimten, zoals toiletten en badruimten, moet rechtstreeks naar buiten plaatsvinden.	Zelfde vereiste, maar met aanvullende eisen voor afvoer uit andere ruimten, zoals liftschachten en stallingsruimten.	Strengere en uitgebreidere eisen in nieuwbouw.
n.v.t. / 4.124	n.v.t.	Regelbaarheid en uitschakelbaarheid van ventilatievoorzieningen zijn verplicht, met specifieke eisen voor natuurlijke en mechanische systemen.	Deze vereiste is alleen van toepassing op nieuwbouw.

1. Uitgangspunten

Thema's

De ondergrens: de voorse
het niveau bestaande bo

Gelijkwaardigheid

Bepalingsmethoden

De algemene en specifi

Vocht en schimmelproble

Verduurzaming van besta

Funderingsproblematek

Opmerkingen

Wat te doen als er sprake is van een prestatie-eis, maar niet aan de hand van de bepalingmethode kan worden vastgesteld of aan deze eis is voldaan?

De prestatie-eisen in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) zijn zoveel mogelijk geobjectiveerd: er worden eenduidige, wetenschappelijk verantwoorde methoden voorgeschreven om vast te stellen of aan een eis is voldaan. In de meeste gevallen verwijst het Bbl naar een bepalingmethode die is vastgelegd in een norm, uitgegeven door de Stichting Nederlands Normalisatie-instituut (NEN).

Deze methoden zijn echter niet altijd praktisch toepasbaar. Bijvoorbeeld omdat het beproeven van een constructie volgens de voorgeschreven methode in de context van het gerealiseerde bouwwerk technisch niet uitvoerbaar of onevenredig kostbaar is.

Als de voorgeschreven bepalingmethode niet of slechts beperkt toepasbaar is, komt het deskundig oordeel van het bevoegd gezag (bouw- en woningtoezicht) op basis van jurisprudentie gewicht toe bij de beoordeling of aan de prestatie-eis — en daarmee aan de functionele eis — is voldaan. Het Bbl sluit niet uit dat, wanneer een voorgeschreven beoordelingsmethode praktisch onuitvoerbaar is, met behulp van een andere methode kan worden vastgesteld of het bouwwerk voldoet. Uit die alternatieve methode moet dan wel **onmiskenbaar** blijken dat **niet** aan de prestatie-eis is voldaan (zie bijvoorbeeld ECLI:NL:RVS:2015:817).

Wanneer uit het oordeel van een deskundige onmiskenbaar blijkt dat een verrot hekwerk niet bestand is tegen de daarop werkende krachten, is het niet nodig dit alsnog te beproeven volgens de voorgeschreven bepalingmethode om een strijd met het Bbl aan te tonen. Wel moet in het besluit worden gemotiveerd waarom de aangetroffen staat van onderhoud niet voldoet aan de gestelde eisen. Een enkele verwijzing naar het oordeel van de inspecteur is daarbij onvoldoende (ECLI:NL:RVS:2011:BQ1882).



Vocht en schimmel

- Veel woningen met natuurlijke luchtafvoer: Nog altijd tienduizenden woningen met natuurlijke ventilatiesystemen.
- Door wens sociale huurwoningen goedkoop te bouwen, is lang vastgehouden aan natuurlijke ventilatie (tot 1986).
- Minder thermisch trekvermogen in natuurlijke ventilatiesystemen. Omdat deze systemen afhankelijk zijn van temperatuurverschillen tussen binnen en buiten, werken ze slechter in warmere seizoenen of bij milde winters.



Apparatuur:

Debietmeter TESTO 417, inclusief toebehoren voor verschillende ventielmaten;
Meeteenheid: dm^3/s (liter per seconde) (Bbl. art.3.63)

















Afsluiting

- Beleid waarborgt minimale woonkwaliteit
- Herstelgericht, met ruimte voor maatwerk
- Handboek biedt praktisch toetsingskader, voor de medewerker met bouwkundige kennis, bevat verwijzingen en korte uitleg van de relevantie voorschriften