



Vocht en Schimmel

HBVA



www.wooninfo.nl

Elmar van den Berg

28-11-2024

Intro

- Elmar van den Berg, Programma Woningkwaliteit @ !WOON
 - Achterstallig onderhoud
 - Vocht/Schimmel
 - Lood
 - Hittewoningen
 - Onderwerpen in de wacht: Plagdieren (ratten, bedwantsen) / Riolering / Als het maar vies, onprettig en ongezond is
- !WOON kijkt mee bij de gezamenlijke vocht- en schimmelaanpak in Amsterdam

Inhoud: Vocht en schimmel

- Vocht en schimmel, hoe werkt het?
- Evaluatie Amsterdamse vocht- en schimmelaanpak

Vooraf: Schimmels



Voedingsbodem, **vocht**, temperatuur en zuurstof



Ontstaan bij een relatieve luchtvochtigheid (lucht aan oppervlakte materiaal) van vanaf ca. 80% - bronnen van vocht worden hierna behandeld



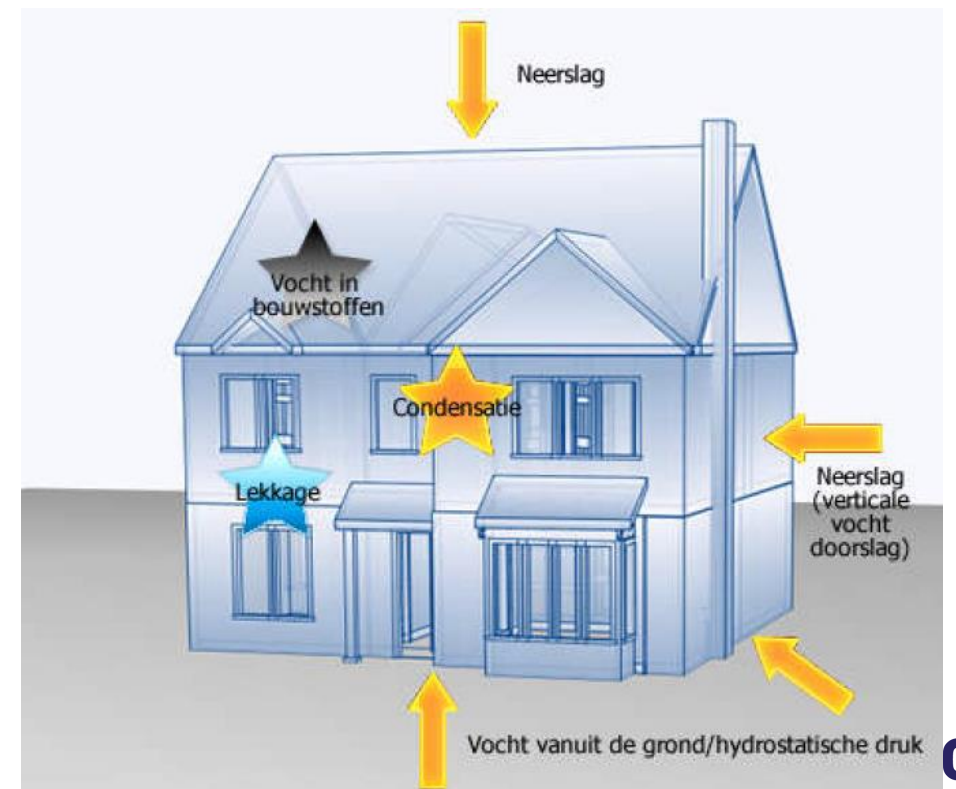
Schimmels geven VOS, sporen en andere deeltjes af



Vocht 'soorten' - aanvoer

- 0) Bouwvocht (niet behandelen)
- 1) Lekkages – riolering, waterleiding, cv-leiding, douche, overige
- 2) Optrekkend vocht
- 3) Doorslaand vocht
- 4) Oppervlakte condensatie / binnenklimaat

Centrale vraag: komt het vocht van binnen of buiten?



1) Lekkages

- Meestal: duidelijk meetbaar en gevolgschade duidelijk zichtbaar.



2) Optrekkend vocht

- Capillaire werking
- Uitbloeiende zouten
- Water in kruipruimte of een hoge grondwaterstand hoeft niet tot optrekkend vocht te leiden



3)Doorslaand vocht

- Porositeit voegwerk, cement, baksteen, aansluitingen kunststof kozijnen, gedoe met isolatie/vervuiling spouwmuren
- Belasting door regen en winddruk
- Zakkend water, uittreding bij blokkades

Kijken aan de andere kant

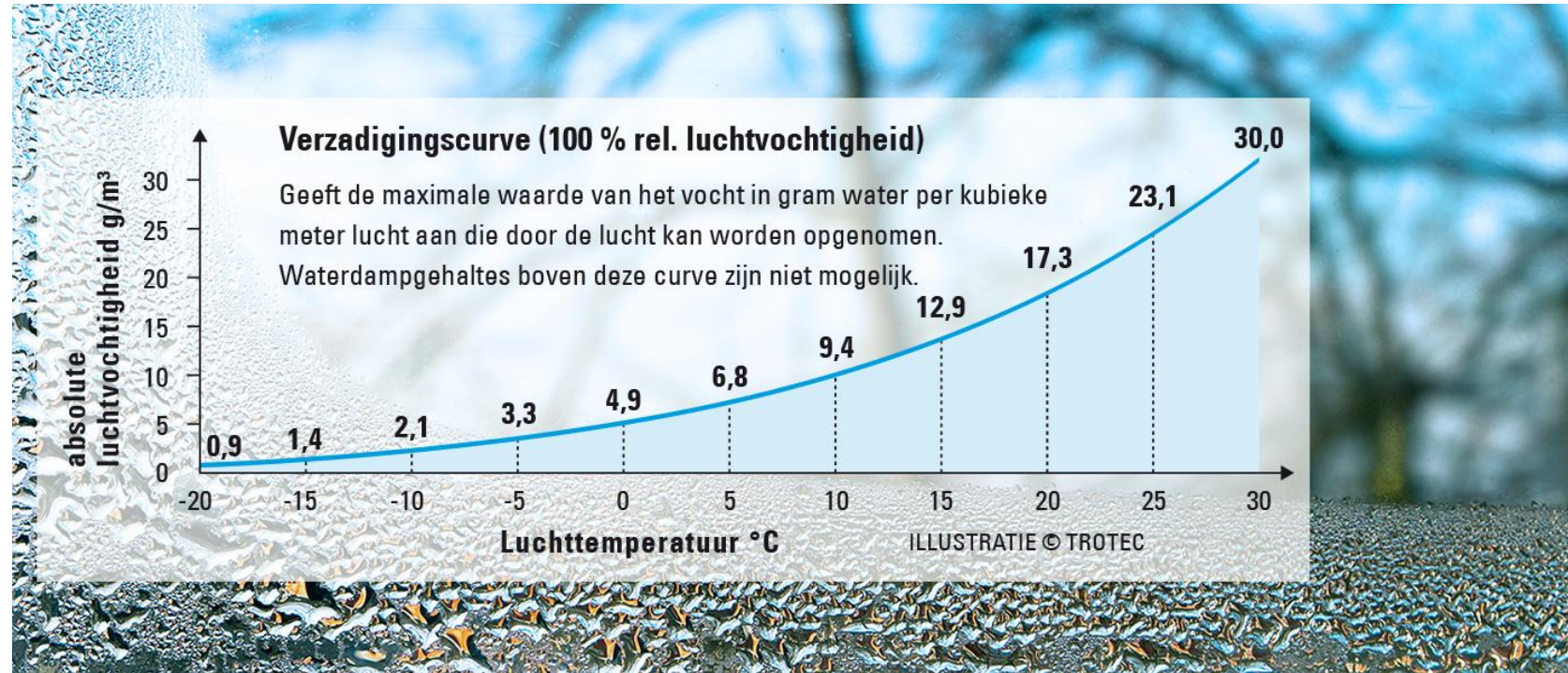


4) Binnenklimaat

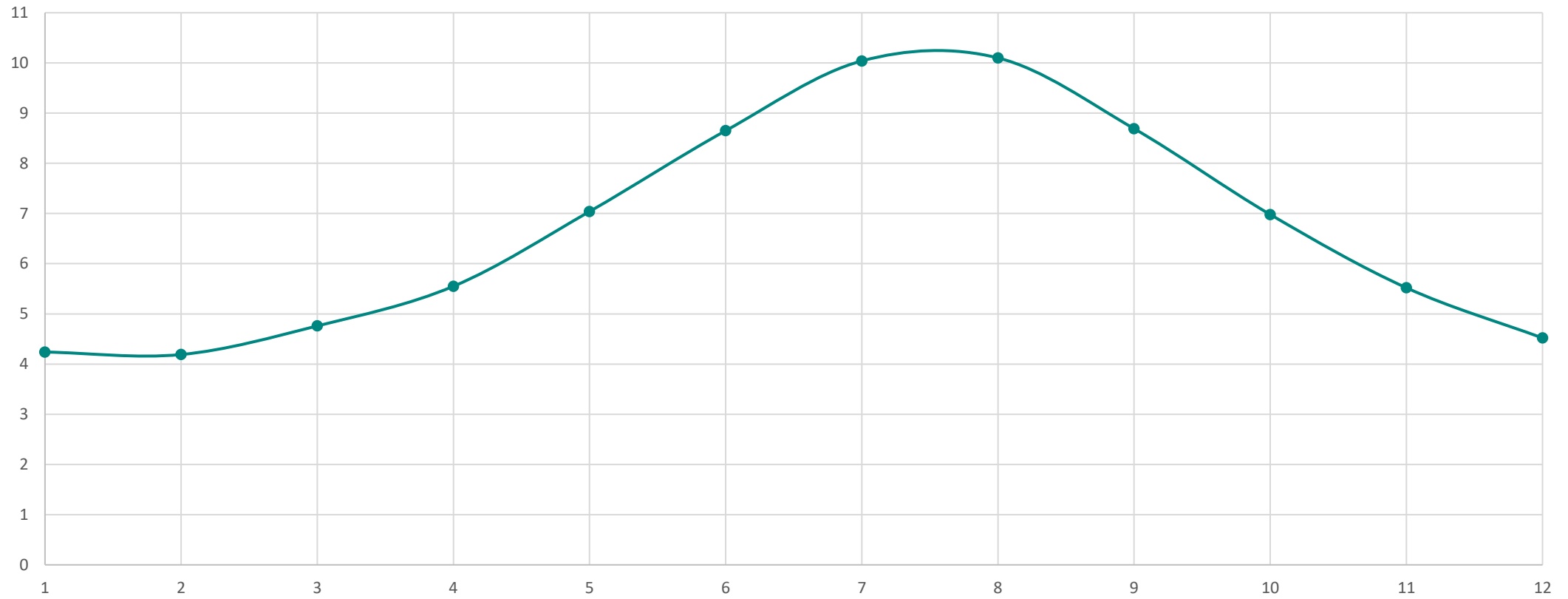
- Met normale bewoning produceer je vocht
- Afvoeren voornamelijk middels ventilatie en luchten
- Aanvoer droge/koude lucht (zelfs als het in het stookseizoen regent, immers, koude lucht kan minder water bevatten dan warme lucht)
- Verwarmen belangrijk
- Hoge luchtvochtigheid en koude wanden = oppervlaktecondensatie

Binnenklimaat

- Vb 4 graden, regen
- Opwarmen naar 20 graden, 35% rv
- Bij beiden ongeveer 5g water per kg lucht
- **Belangrijk: warme lucht kan meer vocht bevatten**



Absolute luchtvochtigheid maandgemiddelden 1991-2020 (g/kg)



Ventilatie

- Een woning moet voldoende ventilatiemogelijkheden hebben
- Meest voorkomende systeem: roosters als toevoer, ventilatiekanalen als afvoer. Draai – kiepramen als spuivoorzieningen

Ventilatie - 2



- Capaciteit ventilatiekanalen kunnen gecontroleerd worden middels debietmetingen
 - Natuurlijk vs. mechanische ventilatie
 - Bij gebrek aan debietmeter: toiletpapier test
 - Juridische discussie over natuurlijke ventilatie

Onderhoudsprocedure Huurcommissie

- 7: 257 BW. Huurverlaging bij gebreken
- Schimmel op zichzelf is geen gebrek! Kijk naar de oorzaak
- Gang naar de Huurcommissie zinvol bij:
 - onvoldoende capaciteit ventilatiemogelijkheden (debietmeting), in combinatie met schimmelvorming
 - externe bron van vocht: optrekkend vocht, doorslaand vocht, lekkage, etc.
- Wie stelt die bewijst: onderzoek is nodig, huisbezoek !WOON kan soms helpen.

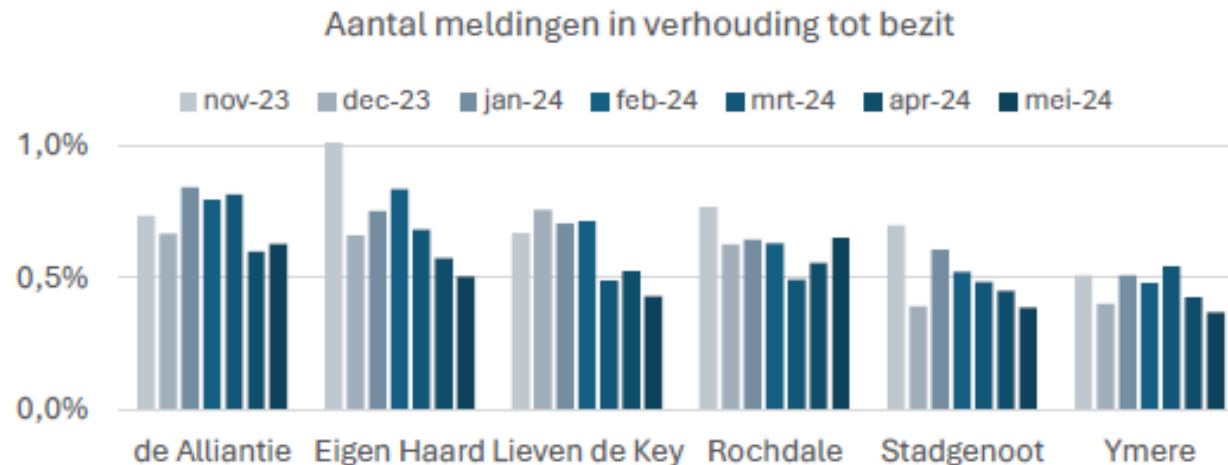
Evaluatie Amsterdamse aanpak

Vocht- en schimmelaanpak Amsterdam

- Woningcorporaties, gemeente Amsterdam zijn trekker. GGD, !WOON, FAH denken mee
- Speerpunten:
 - Opleiding
 - Binnen twee weken een inspectie
 - Nazorg
 - Evalueren

De cijfers

- Ca. 8.800 meldingen bij alle corporaties
- Ter vergelijking: volgens landelijk Woon-onderzoek ca. 25% van de huurwoningen schimmel

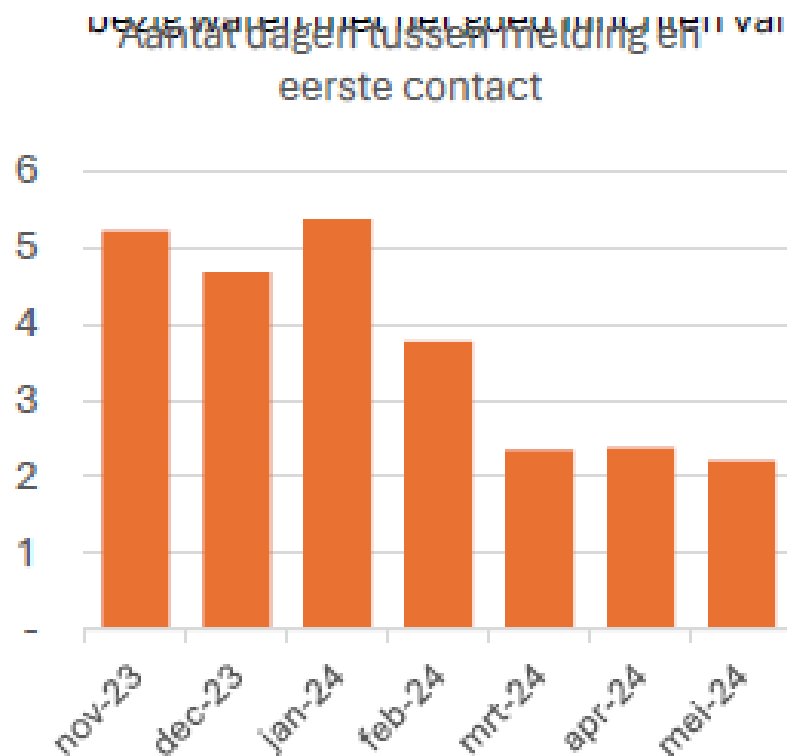


Cijfers gemeente en !WOON

- 27 handhavingszaken bij de gemeente Amsterdam
- 949 schimmelzaken !WOON bij unieke adressen

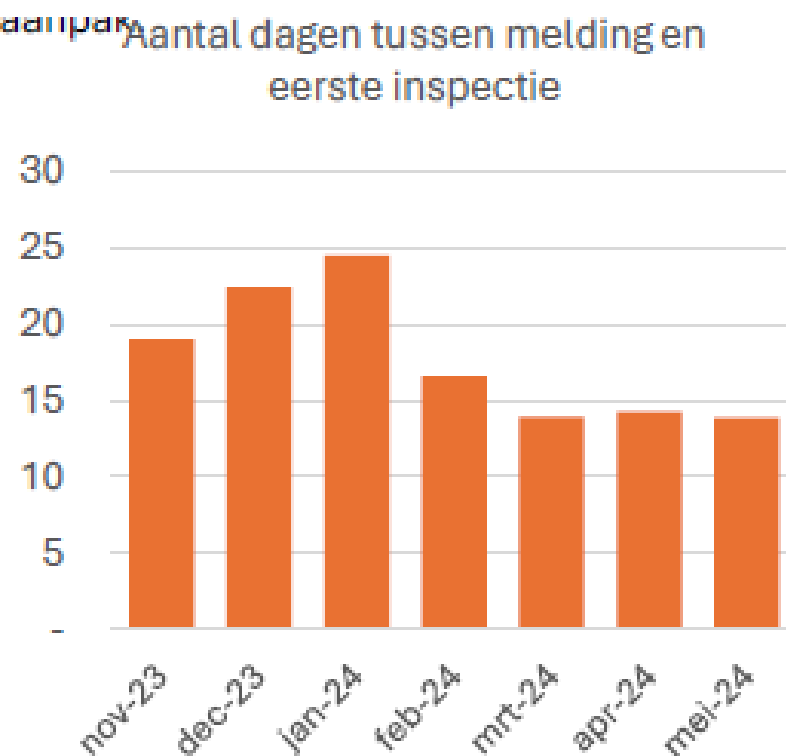
Per corporatie		Per Stadsdeel	
Alliantie	75	Zuidoost	94
Rochdale	117	Zuid	132
Stadgenoot	195	West	142
Eigen Haard	261	Weesp	4
Lieven de Key	85	Oost	196
Ymere	216	Noord	114
Totaal	949	Nieuw-West	191
		Centrum	76
		Totaal	949

Binnen twee weken op inspectie, vervolg?



Figuur 3: aantal dagen tussen melding en eerste contact

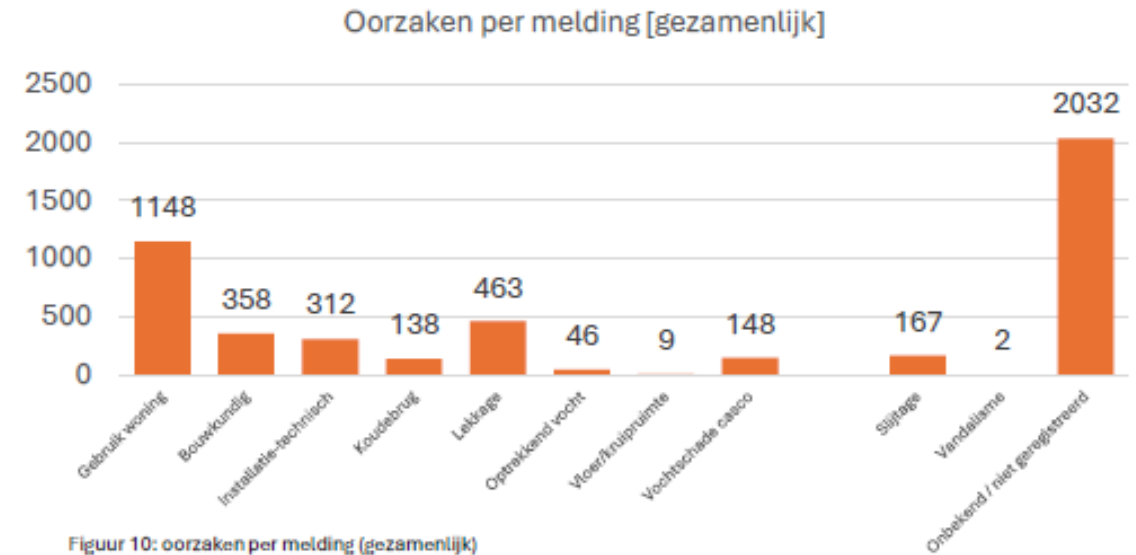
Gecombineerde data van Lieven de Key, Rochdale, Stadgenoot en Ymere. Het aantal dagen betreft absolute dagen, hierbij is niet gecorrigeerd voor weekend- en vakantiedagen.



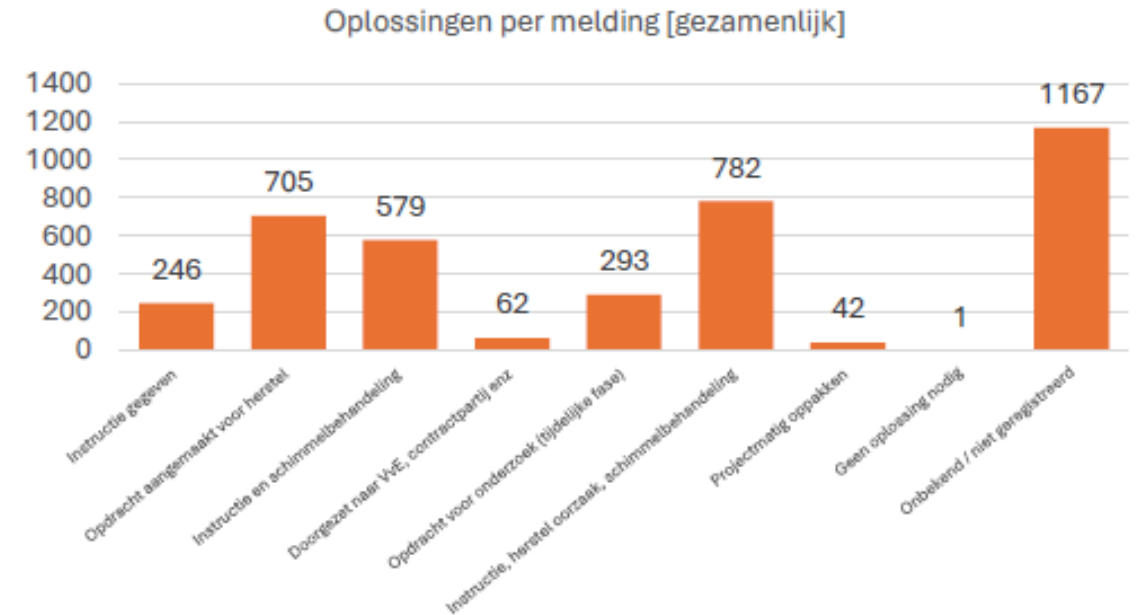
Figuur 4: Aantal dagen tussen melding en eerste inspectie

Oorzaken

- Minimaal 60% bouwkundig
- 40% binnenklimaat



Figuur 10: oorzaken per melding (gezamenlijk)

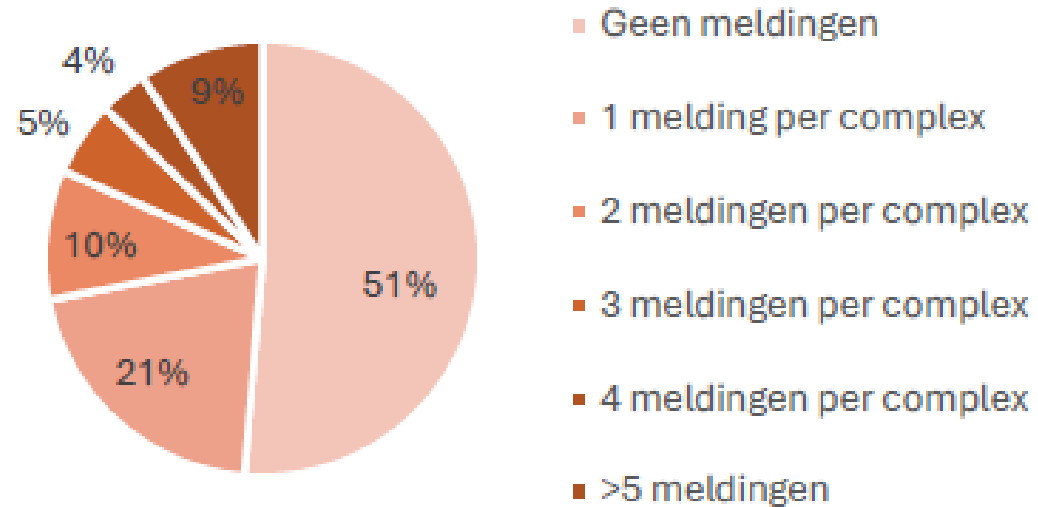


Figuur 11: Oplossingen per melding (gezamenlijk)

Bovenstaande grafieken bevatten gecombineerde data van de Alliantie, Lieven de Key, Rochdale en Stadgenoot.

Complexgewijs

Meldingen per complex [gezamenlijk]



Figuur 9: Meldingen per complex (gezamenlijk)

Evaluatie !WOON

- Pak ook snel meldingen op die niet via meldformulieren binnenkomen. Een meldformulier kan een extra drempel opwerpen voor huurders. Daarnaast is het voor de huurder fijn als een eerste melding wordt opgepakt en hij niet opnieuw een melding hoeft te doen via een formulier.
- Schep duidelijkheid (voor de huurder) over onderzoek, rapportage en opvolging. Voor huurders is het vaak niet duidelijk wat er gaat gebeuren na de eerste inspectie.
- Blijf oog houden voor gepaste bewonersadvisering bij binnenklimaatproblemen. Blijf nadenken over een manier van bewonersadvisering die daadwerkelijk overkomt bij de huurder.
- Werk oplossingsgericht aan technische verbeteringen zoals ventilatiekanalen, roosters en voorzetwanden.

Raadsinformatiebrief en twistpunten

- Pro-actief, complexgewijs erop af
- Onafhankelijke expert
- Transparantie
- Aanpak natuurlijke ventilatie
- Mogelijke urgentie bij overbewoning