



Korte technische sessie Schimmel in de woning

Commissie BWB
27 maart 2024



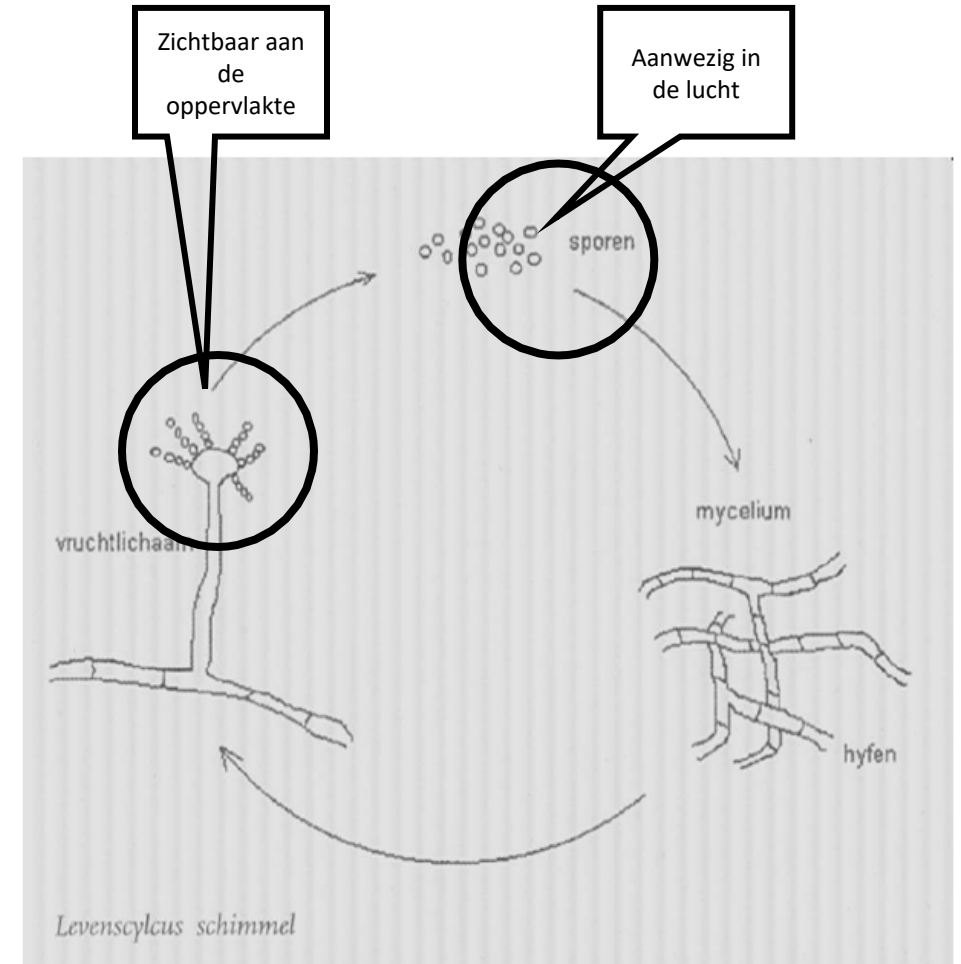


Schimmel

Schimmelsporen zijn aanwezig in de lucht om ons heen. Wanneer deze op een **vochtige** plek belanden, ontstaat er schimmel.

De meeste in het binnenmilieu voorkomende schimmels hebben het volgende nodig om te kunnen groeien:

- Relatieve **luchtvochtigheid** nodig >80%
- Optimum**temperatuur** tussen 15 en 30 °C;
- **Voedingsbodem**,
→ veel bouwmaterialen zijn geschikt.



Figuur 1.1 Levenscyclus van een schimmel (Brockerhof et al., 2003).



Mogelijke oorzaken van schimmel in de woning (1)

Vochtproblematiek is de belangrijkste veroorzaker van schimmel binnenshuis. De luchtvochtigheid in de woning en van bouwdelen wordt beïnvloed door:

- Bouwkundige gebreken aan de woning.
- Gebruik van de woning (ventilatie, vochtproductie en verwarming);
- Gebruik woning in combinatie met staat van de woning;





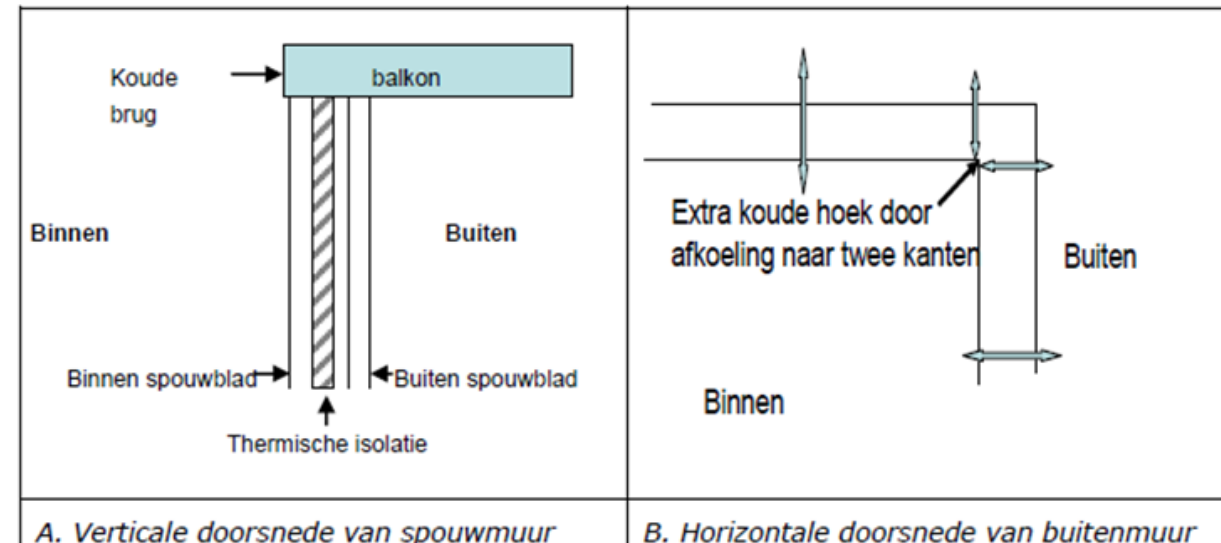
Mogelijke oorzaken van schimmel in de woning (2)

Staat van de woning, bijvoorbeeld:

- Koudebruggen: aan elkaar grenzende bouwdelen met verschillende isolatiewaarden (wettelijk gezien geen gebrek)
- Water in de kruipruimte (wettelijk gezien geen gebrek)

Veel voorkomende gebreken:

- Lekkage
- Ondeugdelijke ventilatie
- Bodemdaling in combinatie met een fundering die niet voldoet (o.a. optrekkend vocht)



Figuur 3.4 Voorbeelden van plekken in de buitenmuur die veel warmte doorlaten en daardoor extra gevoelig zijn voor condensatie van waterdamp en schimmelgroei.



Mogelijke oorzaken van schimmel in de woning (3)

Gebruik van de woning:

Ventilatie is belangrijk!



Vochtproductie beperken



Verwarm uw huis voldoende





Samenhang met vitaliteit van de woningvoorraad

- Pas vanaf de jaren '80 wordt in de bouwregelgeving voldoende rekening gehouden met **voorkomen van koudebruggen**, ook aandachtspunt bij na-isolatie;
- Achterstallig onderhoud kan leiden tot lekkages in o.a. dak, hemelwaterafvoer, kozijnen, waterleiding, vochtdoorslag door gevels;
- Rotterdam is gebouwd op een slappe bodem. Veel oudere Rotterdamse woningen hebben een fundering die hier (op den duur) niet tegen bestand is, waardoor **de woning zakt en steeds dichterbij het grondwater komt**, of paalrot ontstaat. Klimaatverandering versnelt dit proces;
- In de vitaliteitsatlas zijn al deze aspecten, en meer, in samenhang onderzocht. Veel inzet om de Rotterdamse woningvoorraad toekomstbestendig te maken. Dit is vooral een probleem omdat een deel van de Rotterdamse woningeigenaren de benodigde kwaliteitsslag niet kan betalen.



Procedure melding achterstallig woningonderhoud

Melding achterstallig woningonderhoud

Gericht op huurders, eigenaren zijn zelf verantwoordelijk

- Melding wordt op naam inspecteur gezet.
- Aanvulling vragen indien incompleet (foto's, onduidelijke informatie)
- In behandeling nemen of sluiten (indien geen gegronde melding)

Op locatie wordt de melding onderzocht:

- Is de klacht gegrond of niet?
- Is er grondslag te vinden in het BBL?

Met de eigenaar in minnelijk overleg bespreken of het gebrek opgelost kan worden.
Zo nee, juridisch traject starten.

- Voornemen, zienswijze, besluit met dwangsom.
- Mogelijkheid tot bezwaar, beroep en hoger beroep.





Woningcorporaties

De melding wordt geregistreerd en doorgestuurd aan de opzichter van de woningcorporatie met het verzoek om hierover contact op te nemen met de melder.

Uitgangspunt is niet handhavend optreden tegen woningcorporaties, **tenzij**

- woningcorporatie niet aan de slag gaat met de melding;
- gevaar;
- langlopende kwesties van enige omvang.

In de **prestatieafspraken 2024-2025** is over schimmel het volgende vastgelegd:

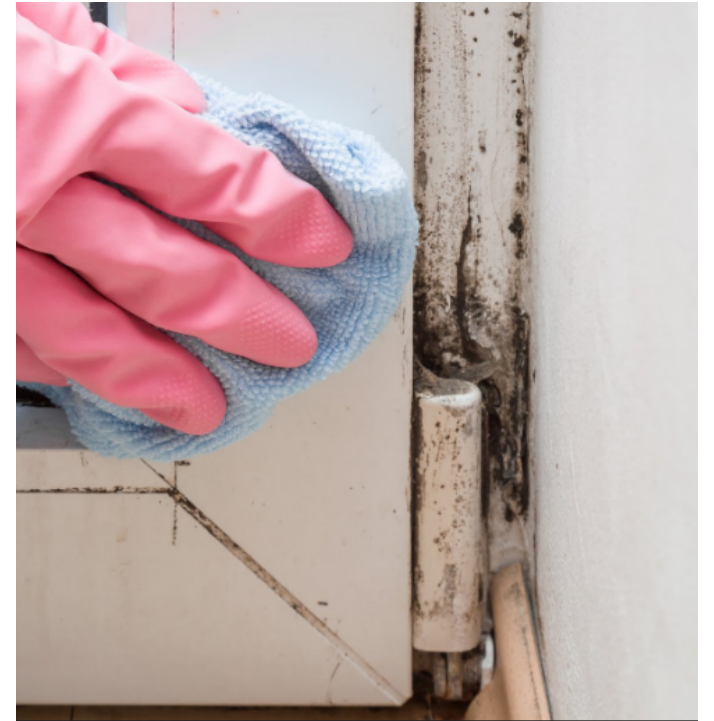
- Corporaties 800 miljoen uitgeven aan onderhoud, waarvan een deel aan aanpak schimmel en vocht.
- Vocht- en schimmelklachten te wijten aan technische/bouwkundige oorzaken zo veel mogelijk op natuurlijke onderhoudsmomenten worden aangepakt of zijn in planvorming.
- Corporaties en gemeente in 2024 bewoners informeren over maatregelen tegen vocht en schimmel en dit gezamenlijk afstemmen.



Gezondheidsaspecten

Een hoge luchtvochtigheid of veel **schimmelsporen** in de woning kunnen soms leiden tot gezondheidsklachten. Je kunt last krijgen van:

- keelpijn
- niezen en hoesten
- verstopte neus
- piepende ademhaling
- benauwdheid





Overige vragen

Er is gevraagd tijdens deze technische sessie ook in te gaan op de volgende aspecten:

Rattenoverlast in relatie tot schimmelproblematiek:

- Er is ons geen relatie bekend tussen beide verschijnselen.