



Vraag en antwoordlijst Staatsliedenbuurt

In opdracht van Woonplus heeft adviesbureau Cauberg Huygen onderzoek gedaan naar de oorzaken van vochtthinder bij negen wooncomplexen in de Staatsliedenbuurt. Zij hebben ook gekeken welke maatregelen Woonplus kan nemen om deze problemen tegen te gaan.

Wij hebben de uitkomsten van het onderzoek in deze 'Vraag-Antwoordlijst Staatsliedenbuurt' verwerkt. We hopen hiermee veel van uw vragen te beantwoorden.

Het onderzoek

Hoeveel huurders hebben klachten over vocht en schimmel gemeld bij het Meldpunt Staatsliedenbuurt?

Van de in totaal 252 woningen hebben 120 huurders vocht- en/of schimmelklachten gemeld.

Waar heeft Cauberg Huygen het onderzoek uitgevoerd?

Er is een steekproef gedaan bij 19 woningen. Hiervoor zijn 2 woningen geselecteerd waar geen schimmelklachten zijn gemeld. De andere 17 woningen zijn geselecteerd op de volgende onderdelen:

- het type verwarming;
- het type klacht (omvang, waar wel/niet);
- het aantal bewoners dat er woont;
- hoe lang bewoners er wonen;
- type woning (boven bergingen, onder dak, op de kopgevel of in het midden).

De 19 woningen uit de steekproef liggen verspreid over de 9 wooncomplexen.

Wat is er onderzocht?

In de 19 woningen is bouwkundig en installatietechnisch onderzoek uitgevoerd. Bewoners is gevraagd naar de omvang en het ontstaan van de vochthinder én naar de wijze van verwarmen en ventileren door de bewoner zelf. In verschillende ruimten met vochthinder zijn vochtmeters geplaatst. Daarmee is twee weken het binnenklimaat gemeten.

Welke type vochthinder zijn tijdens het onderzoek vaak naar voren gekomen?

Drie typen vochthinder blijken vaak voor te komen:

- 100% van de bezochte woningen had vochthinder op kozijnen en/of beglazing;
- 65% van de bezochte woningen had vochthinder op de dichte buitengevels;
- 47% van de bezochte woningen had vochthinder in de badkamer.

Wat zijn de oorzaken van de vochthinder die vaak voorkomt?

De vochthinder in de complexen wordt veroorzaakt door een combinatie van de volgende factoren:

- bouwkundige oorzaken;
- verwarmingsvoorzieningen;
- ventilatievoorzieningen;
- invloed van bewoners.

We leggen de verschillende oorzaken hieronder uit.

Wat zijn de bouwkundige oorzaken voor vochthinder?

De complexen zijn gebouwd rond 1959 en voldoen aan de eisen die toen geldig waren. Ook voldoen de woningen met de huidige isolatie aan het Bouwbesluit bestaande bouw 2012 en dus aan het huidige, minimale wettelijke niveau. Maar door de matige isolatie van de complexen (ongeïsoleerde spouwmuur, enkel glas)

koelen de gevels en het glas snel af. Hierdoor zijn de woningen lastiger te verwarmen en het risico op vochthinder is bij de matig geïsoleerde delen groter. Verder is in alle gevels een zogenaamde koudebrug aanwezig (doorlopende randbalk). Daardoor wordt het risico op vochthinder groter. Vaak vindt op die balk schimmelvorming plaats.

Hoe draagt de verwarmingsvoorziening bij aan de vochthinder?

Om in een matig geïsoleerde woning vochthinder te voorkomen, is de manier van verwarmen erg belangrijk. Uit het onderzoek blijkt dat de verwarmingsvoorzieningen niet optimaal zijn én dat de bewoners matig verwarmen. De oorspronkelijke verwarming (gashaard in de woonkamer) is onvoldoende om vochthinder te voorkomen. Aangeschafte elektrische radiatoren hebben de manier van verwarmen maar beperkt kunnen verbeteren. In woningen waar huurders zelf een cv-systeem of radiatoren op de gashaard hebben aangesloten, kan de woning wel voldoende verwarmd worden om vochthinder te beperken.

Hoe draagt de ventilatievoorziening bij aan de vochthinder?

Ook de manier van ventileren is zeer belangrijk. Uit het onderzoek blijkt dat de ventilatievoorziening niet optimaal is én dat de bewoners ongunstig ventileren. Het huidige natuurlijke afvoersysteem voor ventilatie (shuntkanalen) voert de lucht onvoldoende en niet permanent uit de woning af. De capaciteit is veel lager dan het Bouwbesluit bestaande bouw 2012 vereist. Bovendien is de afvoer afhankelijk van natuurlijke krachten en varieert dus van moment tot moment. Daardoor zijn er te vaak perioden waarin te weinig lucht wordt afgevoerd en het vochtgehalte binnen toeneemt. De luchttoevoer is wel voldoende en voldoet aan de eisen van het Bouwbesluit bestaande bouw 2012.

Wat is de invloed van de bewoners op de vochthinder?

De isolatie van de woningen is dus matig, de luchtafvoer is onvoldoende en de verwarmingsvoorzieningen zijn niet overal voldoende. In dat geval is de wijze van bewonen (hoeveelheid vochtproductie, ventilatie en verwarmen) erg belangrijk. Dit bepaalt de omvang van de vochthinder. Uit de bewonersinterviews blijkt dat de wijze van bewonen vaak onvoldoende of ruim onvoldoende is. Dit komt door:

- de manier van ventileren;
- te weinig verwarmen van de overige ruimten (naast de woonkamer);
- de grootte van het huishouden.

Deze drie onderwerpen lichten we hierna verder toe.

Wat wordt bedoeld met de manier van ventileren?

Tijdens het onderzoek bleek dat met name de manier van ventileren meestal niet juist was. Het overgrote deel van de bewoners (62%) zet de klepramen en roosters niet open als zij binnen zijn. Ook blijkt dat bewoners de woning te lang luchten door ramen en/of deuren te lang open te zetten. Daardoor koelen de constructies te ver af. Na het sluiten van de ramen slaat vocht daar weer neer.

Hoe komt het dat de overige ruimten (naast de woonkamer) te weinig verwarmd worden?

Of bewoners de woning voldoende verwarmen, hangt sterk af van de aanwezige verwarmingsvoorzieningen. Als radiatoren aan de cv of de gashaard zijn gekoppeld, wordt de woning meestal goed verwarmd. Maken bewoners gebruik van extra elektrische kachels, dan wordt matig tot onvoldoende verwarmd. Is er alleen een gashaard aanwezig, dan wordt er onvoldoende verwarmd. Sommige bewoners geven ook aan dat zij kiezen voor niet verwarmen omdat ze hoge stookkosten willen voorkomen.

Hoe draagt de grootte van een huishouden bij aan het vochtprobleem?

De grootte van een huishouden en de hoeveelheid vochtproductie spelen een belangrijke rol bij vochthinder. Door de matige isolatie zorgt een iets hogere vochtproductie al snel voor vochthinder. In woningen met meer personen of een grotere vochtproductie blijkt de omvang van de vochthinder dan ook groter. Dat geldt ook voor woningen met een eigen aangelegde cv-installatie. Vocht uit de badkamer stroomt vaak naar de aangrenzende keuken en de aangrenzende slaapkamer. Om de woning goed te verwarmen, staan de binnendeuren vaak open en daardoor stroomt het vocht nog makkelijker naar de andere ruimten.

Zijn de oorzaken bij iedere woning gelijk?

De vochthinder ontstaat dus door een combinatie van factoren. Dat in dit complex bovengemiddeld vochthinder wordt gemeld, komt voornamelijk door de matige isolatiekwaliteit, de matige verwarmingsvoorzieningen en de onvoldoende luchtafvoer. Het luistert dan extra nauw hoe huurders de woning bewonen. Vochthinder komt structureel voor in alle onderzochte gebouwen. Maar de omvang van de vochthinder verschilt wel per woning en hangt af van de wijze van bewonen.



Algemene vragen

Waarom kiest Woonplus niet voor betere isolatie en dubbel glas?

In de brief van 18 februari 2021 heeft u kunnen lezen dat Woonplus van plan is om uw woning en de omringende complexen op korte termijn (binnen zes jaar) te slopen voor nieuwbouw of in onbewoonde staat ingrijpend te renoveren. U zult begrijpen dat het plaatsen van dubbel glas en het isoleren van bijvoorbeeld de buitengevels daarom een te grote en te dure ingreep is.

De natuurlijke afvoer van lucht wordt verbeterd. Betekent dit dat het probleem van vochthinder is opgelost?

Nee, het probleem is helaas niet verdwenen. Het wordt wel beter beheersbaar en er zullen minder schimmelklachten optreden. Woonplus neemt daarvoor drie maatregelen:

- er komen lokale ventilatoren in de keuken en badkamer;
- de klepramen worden regelbaar;
- bewoners worden beter voorgelicht over de juiste manier van ventileren en verwarmen.

Hoe gaat Woonplus mij voorlichten om vochthinder zoveel mogelijk te voorkomen?

Woonplus maakt in samenwerking met de GGD en Cauberg Huygen een folder. Daarin staat hoe u vochthinder in uw woning zoveel mogelijk kan voorkomen. De folder ontvangt u bij de volgende nieuwsbrief.

Waarom kiest Woonplus niet voor mechanische ventilatie?

Het aanbrengen van mechanische ventilatie lijkt misschien een goede oplossing. Maar met de huidige gashaarden is dat - in verband met het gevaar van koolmonoxide - niet veilig.

Betaal ik niet te veel huur?

Nee, de huurprijs van een woning is bepaald aan de hand van het Woningwaarderingssysteem. Hoe hoger de kwaliteit van de woning, hoe meer punten de woning krijgt en hoe hoger de huur is. De matige isolatie, luchtafvoer en verwarmingsvoorzieningen zijn al meegenomen in de huurprijs.

Woonplus Schiedam

Valeriusstraat 3
3122 AM Schiedam
(010) 20 45 100

Telefonisch bereikbaar
ma t/m vr 08.00 – 11.00 uur

woonplus.nl