

Ventileert u wel?



Verslag
Meldpunt Vocht en schimmel
Woerden

Voorwoord

“Wat raakt je en waar wil je je hard voor maken?” Dat was een vraag van [REDACTED] tijdens een speciale fractievergadering van CU-SGP. Eén van de thema’s die we noemden was ‘Vocht en schimmel’. Een raadslid komt bij inwoners die leven in een ongezonde woonomgeving met gezondheidsklachten. Die verhalen en de omstandigheden waar (sommige) inwoners in leven raakte ons zo dat we dit thema wilden oppakken.

Het woongenot is in het geding en daarbij ook het welzijn van de inwoners. We weten niet of het een groot of een klein probleem is en daarom wilden we hier als fractie meer over weten en besloten dit onderwerp op onze agenda te zetten.

De inwoners die hebben gereageerd bij ‘Meldpunt Vocht en schimmel’ willen we hartelijk bedanken. Het was niet altijd eenvoudig en iemand zei ook oprecht: “Ik schaam me diep om dit aan jullie te vertellen en te laten zien”.

Ook willen we [REDACTED] bedanken voor zijn technische kennis en het meegaan naar de woningen. Het waren aangrijpende en leerzame bezoeken.

Inhoudsopgave

Aanleiding	pag. 4
Hoofdstuk 1: De melder vertelt	pag. 5
Hoofdstuk 2: De kwetsbare mens, zijn woongenot en ontstaan van vocht en schimmel	pag. 7
Hoofdstuk 3: Gevolgen vocht en schimmel	pag. 9
Hoofdstuk 4: Relatie met de verhuurder	pag. 10
Hoofdstuk 5: Conclusie en aanbevelingen	pag. 12
Bijlage 1: Over de oorzaak van schimmelvorming in appartementen aan het Wederikveld in Woerden	pag. 15
Bijlage 2: Schimmels in en onder woningen	pag. 16
Verslag meldingen Cazas	pag. 18
Verslag meldingen NMG/Urban Investments	pag. 45
Verslag melding Beheer Interhouse vastgoed management	pag. 59

Aanleiding

“Wat raakt je en waar wil je je hard voor maken?” Dat was een vraag van [REDACTED] tijdens een speciale fractievergadering van CU-SGP. Eén van de thema's die we noemden was 'Vocht en schimmel', omdat een raadslid door bezoeken bij inwoners, daarmee in aanraking was gekomen. Die verhalen en de omstandigheden waar (sommige) inwoners in leven raakte haar zo dat ze dit thema wilde oppakken. Het woongenot is in het geding en daarbij ook het welzijn van de inwoners. De fractie wist niet of het een groot of een klein probleem is en daarom wilden we hier meer over weten en besloten dit onderwerp op onze agenda te zetten.

Het doel van dit meldpunt is om aandacht te vragen over de grootte van dit probleem, de gevolgen voor de inwoners en de afwikkeling en relatie met de verhuurder.

Op jl. 10 november 2024 zijn we gestart met een 'Meldpunt vocht en schimmel'. Op de site van CU-SGP hebben we een bericht geplaatst met een QR-code en een emailadres. Een app is gestuurd naar een deel van de inwoners van Molenvlietbrink en een persbericht gestuurd naar 'Het Kontakt', 'In de buurt', AD, RTV Midden Holland en de 'Berichtgever' van Zegveld.

Naar aanleiding van het persbericht in 'Het Kontakt' heeft een bouwkundige, [REDACTED], zich gemeld bij de fractie en is met ons op pad geweest. Hij heeft ons bijgestaan met zijn kennis van bouwkundige zaken en van isoleren.

In totaal hebben 35 inwoners gereageerd en zijn 22 adressen bezocht.

Van alle bezoeken is een geanonimiseerd verslag gemaakt en samengevoegd tot dit rapport. Het verslag wordt overhandigd aan de wethouders wonen en gezondheid, de GGDrU, de verhuurders/woningcorporatie en degenen die hebben meegewerkt.

Hoofdstuk 1: De melder vertelt

Degenen die zich rechtstreeks hebben aangemeld bij het meldpunt zijn benaderd voor een bezoek. We hebben 31 directe aanmeldingen ontvangen en 4 via een organisatie, deze zijn niet bezocht o.a. in verband met privacy. In totaal zijn 22 inwoners bezocht en gesproken van de 35 aanmeldingen.

Degenen die zijn bezocht vonden het heel fijn dat we langs kwamen en aandacht hebben voor hun probleem. Het zit hen ook heel erg hoog en ze weten niet meer wat ze moeten doen. De opmerking 'Ventileert u wel' kunnen ze wel dromen en daar worden ze heel boos om. Juist omdat de meesten dat wel doen of omdat het door het enkel glas al voldoende ventileert. Ze worden ook boos om deze opmerking, omdat zo het probleem wordt afgewimpeld op de huurder en de verhuurder van het probleem af is.

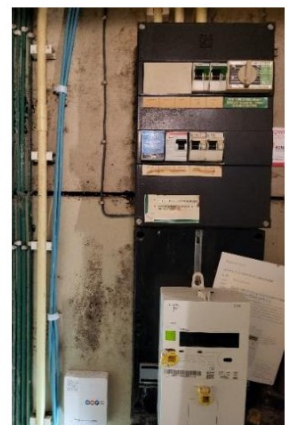
Een aantal keren bezochten we een mooi opgeknapt appartement. De inwoners hadden hard gewerkt om iets moois te maken en optimaal te genieten van hun woning. Maar achter het gordijn, dat niet vlak voor het raam zit, zit schimmel in de hoek en zijn de kozijnen en ramen vochtig. Iedere dag wordt minimaal één uur gelucht. De ventilatie staat ook constant aan. Het is wrs vocht van buiten, want om een ijzeren paal is een kooi getimmerd en ijzer geeft condens. Ze worden er moedeloos van.

We waren ook te gast bij een gezin van 6 personen die leven in een bovenhuis met een woonkamer, keuken, slaapkamertje en een zolder. De bedden staan op de zolder en ook in de woonkamer. Kinderen hebben geen ruimte om hun huiswerk te maken, en als er één wakker is worden ze allemaal wakker. Ze zijn al jaren op zoek naar een grotere woning. Het huis was op veel plaatsen vochtig en schimmel zat op veel plekken. Dat is logisch, want met 6 personen produceer je veel vocht in een kleine ruimte.



Een mevrouw vertelde: "Het is vaak zo waterkoud in mijn huis waardoor ik vaker de verwarming aan heb, omdat ik bang ben dat mijn behang loslaat. Aan het begin van de avond stook ik de kamer naar 19°gr. en daarna brand ik veel kaarsen om de kosten van Eneco een beetje haalbaar te houden. Als ik naar bed ga (rond 22 uur) dan is het vaak 18 graden, de gordijnen en kamerdeur zijn dan dicht maar in de ochtend is de temperatuur in de woonkamer dan 11° gr. zelfs al 1x 9° gr. En dan zijn we nog maar aan het begin van de winter".

De melding van een inwoner uit Harmelen luidde als volgt: "Er is melding gemaakt bij de woningbouw dit voorjaar van erg hoge luchtvochtigheid in de woning. Schimmel op de muur en meubels en vochtig en klam aanvoelende vloer. Meterkast, trapkast en gang ruiken muf. Verder vocht aan binnenzijde van de ramen. Ondanks regelmatig ventileren- ook in de zomerperiode- is het blijvend. Nu zeker meer in deze natte en koude jaargetijden. Niet echt 'n gezonde atmosfeer". Bij ons bezoek hoorden we ook dat ze in de voorraadkast geen doosjes o.i.d. kan neerzetten, omdat die vochtig worden. Het is eigenlijk gewoon niet behaaglijk in huis en dat heeft zijn weerslag op de gezondheid.



Mensen zijn ook wel een beetje ten einde raad. Dat kwam naar voren door reacties van mensen. Ze zagen deze actie als een soort laatste strohalm en dat maakte ons soms beschaamd. Dat bleek bijvoorbeeld uit deze aanmelding. "Sinds enige tijd merken wij steeds meer last te hebben van vocht en schimmel. Waar het enkele jaren geleden een klein plekje hier en daar betrof gaat het nu om een kwart van de binnenmuren op de benedenverdieping. De schimmellucht gaat ook niet meer weg,

hoeveel we ook sprayen met chloor, ook niet bij extra verwarmen of zelfs de airco gebruiken om te ontvochtigen.

Onze woningcoöperatie Cazas heeft iemand langs gestuurd om te kijken naar lekkage. Maar het komt van optrekkend vocht uit de bodem en gaat de muren in. Er is door de gemeente op ons verzoek gekeken naar de grondwaterstand, die was onder het maximale niveau. Daarna heeft Cazas laten controleren of de regenwaterafvoer toevallig is losgekomen wat ook niet het geval leek te zijn. Voor hen is daarna de melding als afgedaan beschouwd onder het mom, 'meer kunnen we niet doen'. Wij moesten maar meer ventileren.

Veel oplossingen zijn mij te kostbaar om zelf te laten doen in een huurwoning. Bv kruipruimte isoleren of muren in laten spuiten. Onderhoud wat wel gedaan wordt bv schilderwerk buiten, wordt vaak slecht uitgevoerd zodat het na een jaar al opnieuw zou moeten. Omdat mijn gezondheid er inmiddels onder lijdt ben ik blij met elke oplossing die wat verlichting brengt. Ik ben benieuwd of uw initiatief hier beweging in kan brengen”.

We hebben de gedachte dat wij, als fractie CU-SGP, de problemen gaan oplossen genuanceerd en uitgelegd wat we met de gegevens gaan doen.

Vanuit de particuliere verhuur kwam ook een aanmelding binnen bij het meldpunt. Een jonge vrouw huurt de woning met veel plezier. Maar ze maakt zich zorgen over de schimmelvorming in haar badkamer waar geen ventilatie is, op een klein raam na, wat door de kou op een klein kiertje staat. De schimmel behandelt ze regelmatig met een schimmelspray van HG. Vooral in de badkamerranden. Had verleden jaar lekkage van de dakgoot. Na een paar maanden was de vochtplek weer zichtbaar. De lekkage wordt snel verholpen, maar andere dingen lopen lang.

Een jong enthousiast stel hebben een vies huis helemaal opgeknapt en hebben daar hard aan gewerkt. Maar aan de problemen van vocht en schimmel kunnen ze niets doen. Ze hebben bovenaan het kozijn in de woonkamer last van lekkage en het kozijn verrot. Het water komt naar binnen en daarom hebben ze altijd een handdoek liggen op de vensterbank om het water op te nemen. Ze hebben het gemeld, een inspecteur is geweest, maar je bent zelf verantwoordelijk. Ook andere woningen in dit blok hebben hier last van. Oorzaak is dat de voorgevel niet goed is.

Verder merk je dat in verschillende woningen nog geen radiatorfolie aanwezig is en in gesprekken blijkt dat bewoners de wegen niet kennen om subsidie o.i.d. aan te vragen en soms niet bij machte zijn om die stappen te zetten. Je voelt een bepaalde mate van gelatenheid.

Andere opvallende zaken zijn:

- geen luik boven de kruipruimte in de meterkast, waardoor de kou vrij spel heeft. Bij meting zie je dat de muren in de kamer te koud zijn, zoals buitenmuur 16,7 graden en de plint 15,7 graden;
- Geen goed werkende afzuigsystemen;
- Hele achterpui van een woning met ramen met enkel glas en niets geïsoleerd;
- Als inwoners verhuizen krijgen ze een nieuwe keuken en wordt de woning opgeknapt. Woon je ergens langer dan gebeurt er niets of weinig;
- Geen isolatie van dak, muur of vloer;
- Veel enkel glas;
- Veel tocht en niet sluitende deuren;
- Veel schimmel in de badkamer;
- Ook schimmel in de woonkamer en (kinder)slaapkamer;



De misschien wel meest gehoorde zin ter bestrijding van ‘Vocht en schimmel’: “Alles met chloor of HG weghalen”!!

Hoofdstuk 2: De kwetsbare mens, zijn woongenot en ontstaan van vocht en schimmel

In grote lijn hebben we twee verschillende groepen kwetsbare inwoners ontmoet.

Aan de ene kant zijn er de inwoners van Molenvlietbrink die het op zich goed hebben, maar toch ook weer niet. Het zijn inwoners die een behoorlijk salaris verdienen of ZZP'er zijn, maar ook een midden tot hoge huur moeten betalen met hoge energiekosten. Ze kunnen amper hun hoofd boven water houden en wonen in een huis die niet geïsoleerd is, ramen met enkel glas en met vocht en schimmel op veel plaatsen. Ze voeren, in het algemeen, weinig isolerende maatregelen uit, omdat ze het geld niet hebben of omdat ze bang zijn voor een huurverhoging, die ze niet kunnen betalen. En zo leven ze in een cirkel waar ze niet of moeilijk uitkomen. De meeste vallen wrs. ook buiten alle regelingen en subsidies?



Ook zie je dat inwoners klagen over hun woongenot, maar niet overgaan tot actie. Het zijn in het algemeen, eenzame stemmen en roepers in de woestijn. We hebben totaal 12 reacties ontvangen vanuit Molenvlietbrink en we spreken dan alleen over het deel boven de Jumbo, dierenzaak etc. Een bewonerscommissie zou wellicht iets meer te weeg kunnen brengen?

Aan de andere kant heb je de inwoners in de sociale huurwoningen, waarvan 22 bewoners huren van Cazas en één van 'Beheer Interhouse vastgoed management'. Vooral in Wederikveld is de situatie aangrijpend. Bouwkundig is er van alles aan de hand, maar ook de aantallen inwoners met vocht en schimmel problemen is hoog (bijlage 1).

En toch is het een topje van de ijsberg, want de mensen van buitenlandse komaf hebben niet gereageerd en we weten dat ze dezelfde problemen hebben!

Bij alle bezoeken hoorden we dat de kwetsbaarheid toeneemt door 'vocht en schimmel' en wordt het woongenot van inwoners minder of weggenomen. Ze worden er steeds mee geconfronteerd en zeker degenen die trouw zijn in het verwijderen of met regelmaat een kwast verf over de muur of deur schilderen is het bijna een obsessie. Je gordijnen iedere 14 dagen wassen, omdat ze iedere dag helemaal nat zijn dat doet wat met je. Zeker als er ook nog chronische gezondheidsklachten bijkomen en inwoners daardoor de hele dag thuis zitten. Zo leven ze in kringetjes die moeilijk zijn te doorbreken.

Zeker bij inwoners van Wederikveld zien we dat ze moeite hebben om de eindjes aan elkaar te knopen. Ze wonen in een kleine woning met maar één slaapkamer en in die ruimte van slaapkamer en/of woonkamer leven ze, koken ze en drogen ze de was. Zo wordt er mega veel vocht geproduceerd, maar ook dit is voor hen niet te doorbreken. Ze hebben geen geld voor o.a. een wasdroger. Of ze worden geconfronteerd met een lekkage van de bovenburen en dat krijgen ze niet meer onder controle. De schimmel gaat in een rap tempo de woning binnen.

Verder zie je dat in de Mauritsshof in Harmelen schimmelvorming ontstaat door het hoge waterpeil. De schimmel gaat vooral via de meterkast omhoog en dorpels en plinten verrotten.



De verhuurders of andere personen geven al snel goede adviezen aan de inwoners die met vocht en schimmel te maken hebben. 'Ventileert u wel' is de bekendste, maar ook zet de verwarming op minimaal 18 graden en ventileer een uur, zelfs als het buiten koud is.

Maak alles goed schoon met middelen die meestal niet zo goed zijn voor je gezondheid.

Maar..... wat moet je met die adviezen als je geen of weinig geld hebt en de CV daarom op 16 graden moet zetten? Als je huis een energielabel G heeft? Of als het helemaal in je huis zit en het er daarom bijna niet meer uit is te krijgen? Als je eigenlijk moet isoleren, maar daar het geld niet voor hebt?

Dan zitten we in een cirkel en wie of wat kan inwoners uit die cirkel trekken?

Hoofdstuk 3: Gevolgen vocht en schimmel

De bezoeken waren soms aangrijpend, want hoe is het mogelijk om in zo'n plaats te leven? Je rook in de huizen de muffheid en ziet de kalk loskomen van de muur. Schimmel in de gang, in de meterkast en de slaapkamer. Dikke schimmel op de randen van de ramen en dat terwijl het iedere 14 dagen wordt schoongemaakt. En dat doet wat met je!



In de verhalen ging het ook regelmatig over hun gezondheid. Het percentage met gezondheidsklachten is hoog. Hoger dan gemiddeld? Wij geloven van wel, maar dat is niet wetenschappelijk onderzocht.

Mensen, soms het hele gezin, hebben last van luchtwegklachten, astma door vocht en schimmel of te hoge luchtvochtigheid.

Een man is ten einde raad, omdat hij alle antibiotica kuren heeft ondergaan en de arts niet meer weet wat hij moet voorschrijven. Als hij een tijdje bij een ander logeert worden de klachten minder, totdat hij weer thuis is.

Je rook in dat appartementencomplex, bij binnenkomst al een bedompte geur in de gangen. En in die gangen zitten geen klappen om de vieze lucht te zuiveren.

Een bewoner vertelde: "Inmiddels ben ik 50 jaar en heb altijd een prima weerstand gehad en nooit griep of iets. Sinds vorige winter heb ik het hele seizoen een loopneus en nu ook, last van mijn keel en veel vaker griep of verschijnselen daarvan".

Aangrijpend is ook als kinderen slapen in een kamer met schimmel. Dat moet wel gevolgen hebben voor hun gezondheid. Daardoor zijn ze vaker ziek en verzuimen vaker op school en juist deze kwetsbare kinderen hebben meer aandacht en scholing nodig.

In de sociale huurwoningen die wij bezochten waren veel mensen overdag thuis. Door problemen met hun gezondheid konden velen niet werken. Is dit gekomen door vocht en schimmel? Dat is niet zo, maar doordat ze thuis zitten komen de andere klachten erbij. En daardoor het kost de maatschappij en dus ook de gemeente Woerden extra geld.

Het belangrijkste is dat het welzijn van inwoners en hun gezondheid in het geding is. Het doet wat met kinderen die leven in een ongezonde leefomgeving!!

En zo blijven leven hoeft niet als we er met elkaar echt iets aan willen doen!!



Hoofdstuk 4: Relatie met de verhuurder

De relatie met de verhuurder, woningcorporatie of projectontwikkelaar is bijna in alle gevallen niet goed. De bal wordt eerst naar de huurder toegeschoven en als er iets wordt opgelost gebeurt dat met halve maatregelen. Bijv. met een klein stukje lood dat zeker niet voldoende is en daardoor blijft vocht naar binnen sijpelen. “Er worden pleisters geplakt”, zei iemand.

In de praktijk neemt de huurder contact op met Cazas, NMG (voor Urban Interest) of ‘Beheer Interhouse vastgoed management’ en worden foto’s opgestuurd. Het enige wat de inwoner hoort is ‘Ventileert u wel?’ of ze ontvangen een stappenplan. Een stappenplan om de schimmel zelf schoon te maken met het advies om de komende twee maanden de woning extra goed door te laten luchten (terwijl het buiten -5 graden is). Dus de inwoner leeft al enkele maanden met dit probleem, maar moet na het schoonmaken nog maar eens twee maanden in deze omgeving leven en afwachten.

In de badkamer is mega veel schimmel op het plafond, het is gewoon grijs. De afzuiger werkt niet of nauwelijks. De inwoner moet het probleem zelf oppakken en schoonmaken, dat is de boodschap van de woningbouw. Dat doen velen ook met HG, maar het helpt niet. De huurder krijgt de schuld en het wordt zelfs wel bewonersgedrag genoemd. Maar onduidelijkheid en geen luisterend oor, geeft frustratie. “Na 15 jaar vragen gebeurt er niets. Meerdere keren bellen voor een schroefje of voor lekkage verwarming. Het duurt lang”, zei iemand.



Als mensen verhuizen komt (soms) in de oude woning een nieuwe keuken en/of badkamer. De woning wordt (soms) opgeknapt, maar woon je al jaren in een woning gebeurt er niets of weinig en ben je de dupe.

Het lijkt er op dat nergens iets is vastgelegd en daarom kan een huurder nergens op terugvallen. Eerst wordt onderhoud gepleegd door bedrijf X en daarna bedrijf W. Wordt er iets overgedragen? Is er een archief bij de verhuurder van bijv. de CV van dat woonadres? Daar wordt aan getwijfeld en dus weet niemand hoeveel kosten er worden gemaakt.

Als je een vraag stelt word je van het kastje naar de muur gestuurd. Daar gaat persoon A over, maar later is het toch weer persoon B. Intern loopt het niet goed bij Cazas. Alles gaat per brief en niet per mail. Maar ook bij NMG word je van de één naar de ander gestuurd. Geen antwoord en/of uitleg krijgen is een probleem en geeft onduidelijkheid.

Een klacht is ook dat er veel wijzigingen zijn in personeel en wijkbeheerder. Daardoor is een relatie opbouwen ook moeilijk. De laatste was echt goed, maar gaat stoppen, zei een huurder. Waarom niet een praktische beheerder en laat de bewoner meedenken is een tip van een huurder.

Bij een huurder is de ventilatie schoongemaakt, maar werkt nog niet. Na een aantal keren bellen komt een monteur langs en door de printplaat te vervangen en de bol naar buiten te trekken, werkt het ventilatiesysteem. Het was een kleinigheid waar al velen naar hadden gekeken.

De systeemplaten in het metalen profiel in de woning roest en is aan vervanging toe. Verder is de badkamer 30 jaar oud. Wanneer wordt de badkamer vernieuwd, was een vraag? Eerst noemde men 20 jaar en later bleek na een belletje dat het 30 jaar is!? De antwoorden wisselen per dag, maar er gebeurt niets.

Een ander probleem is dat een huurder al vanaf 2017 last heeft van optrekkend vocht. Vooral onder drempels en ook de drempel naar buiten is verrot. De oplossing is dat de huurder het gat of de plek maar zelf moet dichten.



Door constructie fouten of het gebruik van ijzeren materialen neemt schimmelvorming toe. In een woning vindt schimmelvorming plaats boven een ijzeren ventilatierooster. Bij een ander is een ijzeren balk in een koof weggewerkt. Dat ijzer condenseert en op die plekken zit veel schimmel.

In meterkasten zit spaanplaat en dat neemt vocht op en dat zie je op veel plekken. Verder blijkt dat, bij een huurder, in de meterkast een systeemfout zit en daardoor is geen nieuwe meterkast mogelijk!

In een woning komt het water door kieren bij de deur en daardoor verrotten de dorpels. De voordeur sluit niet meer en kan niet op slot.

Onder sommige vloeren is het vochtig en ruikt het in de gangkast naar schimmel. Ook in de WC zit schimmel. Al het vocht trekt op.

In de woning heeft men last van lekkage en door het enkele glas is altijd veel vocht op de ruiten, wat schimmel veroorzaakt. Met name in de winter is het moeilijk om de woning warm te stoken. Verder raakt het verfwerk snel aangetast. NMG is sinds januari op de hoogte van de situatie maar er zijn geen stappen ondernomen. Je wordt afgebekt en men is onder bezet.

Boven in de slaapkamer begint het hout te rotten en met een noordenwind komt het water naar binnen. Er is wel een keer buiten geschilderd, maar de rotte plekken zijn niet weggehaald. Dus na een tijdje worden alle plekken weer zichtbaar met groene aanslag. Ventileren gebeurt veel, maar 's morgens moet het raam worden droog gemaakt met een doek.

Een huurder had kortsluiting in de keuken en de vonken kwamen uit 'het plafond'. Alle groepen van de meterkast zijn met elkaar verbonden. Zelfs het licht in de badkamer werkte toen niet meer.

Tips die de huurders ontvangen is: stook en ventileer, maar dat is niet het antwoord als:

- Een woning 60 jaar oud is;
- Het komt door een hoog waterpeil;
- Huurders altijd astma klachten hebben;
- Of zoals hierboven andere oorzaken aan de orde zijn.

Vragen en opmerkingen die huurders hebben is:

- Communiceer!!!
- Vertel wanneer renovatie of verbouwing plaatsvindt;
- Geef ook uitleg over servicekosten of stookkosten;
- Waarom bijvoorbeeld geen meldingssysteem zoals in de app van de gemeente?

Hoofdstuk 5: Conclusie en aanbevelingen

Conclusie

“Wat raakt je en waar wil je je hard voor maken?” Dat was een vraag van [REDACTED] tijdens een speciale fractievergadering van CU-SGP. We hebben gekozen voor ‘Vocht en schimmel’ en dat heeft ons nog harder geraakt dan gedacht.

We hebben niet heel veel reclame gemaakt voor dit meldpunt en zijn niet actief de straat op gegaan en dan zijn 35 meldingen veel. Maar het is het topje van de ijsberg, want de mensen van buitenlandse komaf hebben niet gereageerd en we weten dat ze dezelfde problemen hebben! Als we iemand van een organisatie spraken herkenden zij dit probleem bij meerdere gezinnen.

Het zijn in de meeste gevallen kwetsbare en vermoeide mensen die het bellen met de verhuurder zat zijn. Ze komen niet verder, worden niet serieus genomen, weten niet waar ze aan toe zijn en dat frustriert hen. Voor hen maken we dit verslag en willen we dit onderwerp op de agenda zetten.

Het probleem van vocht en schimmel ligt in gesprekken met mensen of met verhuurders in eerste instantie aan de huurder. Die moet meer ventileren, geen kasten of bedden tegen een koude muur plaatsen, de verwarming hoger zetten en noem maar op. En soms is dit zo, maar ga bij die mensen langs en geef voorlichting en tips. Ga met ze in gesprek!

Maar het probleem van vocht en schimmel ligt niet alleen aan de huurder. Het komt ook door lekkage, constructiefouten, hoger waterpeil, enkel glas en niet isoleren. Daar is de huurder niet verantwoordelijk voor. Dit hoort bij het onderhoud van een woning door de verhuurder!



Wat zou het al veel schelen als we open en eerlijk dit met elkaar bespreken. En geef als verhuurder aan wanneer iets wel of niet wordt opgelost en geef uitleg waarom iets wel of niet gebeurt.

Communicatie is belangrijk, maar geef als verhuurder wel eenduidige informatie, want wordt een badkamer, als dat nodig is, vernieuwt bij 20 jaar of 30 jaar? Over zoiets hoeft toch geen misverstand te bestaan?!

De aangrijpendste conclusie is toch wel het aantal chronisch zieke inwoners die we hebben ontmoet. Inwoners die veel ziek zijn en loopneuzen, astma, luchtwegklachten hebben. Als iemand aangeeft dat dit de laatste antibiotica kuur is en dat de arts ook niet meer weet wat hij moet geven, is dat vreselijk. Hier is geen sprake van woongenot. We kwamen ook hele gezinnen tegen die veel ziek zijn en daardoor verzuimen van school. Dit kan gewoon niet, want hierdoor lopen kinderen al een achterstand op door iets waar zij niets aan kunnen doen.

In Nederland hebben we het over ‘Bouwen, bouwen, bouwen’, maar wij willen aandacht vragen voor ‘Bouwen en onderhouden’. Dat inwoners die al lang(er) in hun woning wonen ook een goede woonomgeving houden. Dat voor inwoners duidelijk is dat iets wordt opgeknapt of dat het op een lijst staat voor renovatie of nieuwbouw. Sommige appartementencomplexen zijn in slechte staat en worden pleisters geplakt om verdere problemen tegen te houden.

Aanbevelingen

Een aantal aanbevelingen zijn al in verschillende hoofdstukken beschreven, maar hier zetten we alles nog even op een rijtje.

Verskillende problemen en oorzaken zijn te verhelpen door iets goed te repareren of te veranderen en geen pleisters plakken. De volgende dingen zijn op te lossen:

- een luik maken boven de kruipruimte in de meterkast, waardoor de kou geen vrij spel meer heeft;
- Afzuigsystemen repareren;
- Enkel glas veranderen in dubbel glas;
- Woningen beter isoleren;
- Voorlichting en/of hulp bieden bij aanvragen en aanbrengen radiatorfolie, tochtstrip etc.

De oorzaken van 'vocht en schimmel' zijn verschillend en daarom zal de aanpak bij iedereen weer anders moeten zijn. Als het hoge waterpeil de oorzaak is moet dat anders worden aangepakt dan door een slecht geïsoleerde woning of een woning met constructiefouten. (Bijlage 2).

Ga langs bij inwoners als ze klachten hebben over o.a. 'vocht en schimmel', zodat de lijnen kort zijn en de huurder serieus wordt genomen. Het gesprek kan gaan over hoe ventileren, maar ook over wat moet worden veranderd of gerepareerd zoals bijv. de werking van afzuigkanalen. Maatwerk is in deze belangrijk. En een leuke tip van een huurder is: "Waarom bijvoorbeeld geen meldingssysteem zoals in de app van de gemeente?"

Maar ook controle van werkzaamheden die plaats hebben gevonden om te zien of het werk goed is gedaan. We waren in een woning en een vraag is of de kanalen bij CV wel goed is aangesloten. Ook zagen we een reparatie met een stuk lood, maar dat was zo'n klein stukje dat het probleem niet verholpen is. Het houdt het water niet buiten.

Een aanbeveling is ook om met andere organisaties te gaan samenwerken, omdat meerdere dingen aan de orde zijn. Denk aan financiële problemen door (te) hoge huren en hoge stookkosten, problemen door ziekte, maar ook voorlichting geven over hoe beter isoleren. Samenwerken met de GGDrU en Woerden Wijzer lijkt ons ook van belang, want gezondheid is een groot goed. En financieel gezien kost 'vocht en schimmel' de samenleving ook geld, misschien wel veel geld?

Een vraag is of er een goed archief is per inwoner over o.a. onderhoud aan CV ketel? Deze vraag werd opgeworpen en het is een belangrijk aandachtspunt. Hoeveel kosten zijn er al gemaakt aan de CV ketel?

Sommige straten, gebieden hebben veel achterstallig onderhoud. In ieder geval plekken waar veel meldingen bij ons zijn binnen gekomen. Het gaat om Wederikveld (appartementencomplexen), Jan Steenstraat (oude flat) en Molenvlietbrink (boven Jumbo) die eruit springen. Op die plaatsen kwamen we veel plekken van lekkage, 'vocht en schimmel' tegen. Aangrijpende voorbeelden hebben we daar gezien en gehoord. Lekkage bij de ramen, maar ook langs een lamp in de badkamer.

Al eerder kregen we, als fractie, klachten binnen van winkeliers over lekkage in de winkels. We waren in een winkel die emmers hadden staan om het water op te vangen. Ook de winkeliers brengen dit onder de aandacht, maar ook zij krijgen geen reactie.



Zijn dit plaatsen die toe zijn aan grootschalige renovatie of nieuwbouw? Zo ja, communiceer dit met de huurders!

Allerbelangrijkste is communiceren en ga in gesprek met elkaar. En hoe hebben we intern de organisatie georganiseerd, want wanneer is een badkamer aan vervanging toe? Is dat 20 of 30 jaar?

In Nederland hebben we het over 'Bouwen, bouwen, bouwen', maar wij vragen aandacht voor 'Bouwen en onderhouden'!

Bijlage 1: Over de oorzaak van schimmelvorming in appartementen aan het Wederikveld in Woerden

Om te ventileren heb je twee openingen nodig, bij voorkeur tegenover elkaar of anders zo veel mogelijk aan twee kanten van een woning en zo ver mogelijk uit elkaar.

Aan het Wederikveld in Woerden staan vier appartementengebouwen van woningstichting Cazas. Een groot deel van de appartementen in deze gebouwen zijn van het type rug-aan-rug. Dit houdt in dat de voordeuren van de appartementen uitkomen op een met deuren afgesloten gang, die geventileerd wordt via natuurlijke ventilatie. Bij het grootste deel van de appartementen liggen de voordeuren aan weerszijden van de gezamenlijke gang. Opvallend is dat de meest gemelde klachten zijn in de woningen die hun voordeur hebben aan zo'n met deuren afgesloten gang.

Aan de buitenzijde hebben deze appartementen een of meer ramen of ventilatieroosters, maar niet aan de kant van de gezamenlijke gang, die uitkomt op het trappenhuis. De enige manier waarop ventilatie kan plaatsvinden is door mechanische afzuiging via de twee grootste bronnen van vocht in een woning: de keuken (kookvocht) en de badcel (douchedampen, natte handdoeken). Daarnaast brengen de mens (vochtige uitgeademde lucht) en drogend wasgoed vochtige damp in de lucht.

Om schimmelvorming door stilstaande vochtige lucht te voorkomen moet de mechanische ventilatie via de douche en de keuken permanent in appartementen die aan een gemeenschappelijke gang liggen 24/7 aan staan. Gebleken is dat de afzuiging via de douche in veel gevallen niet of onvoldoende werkt. De afzuiging in de keuken is niet apart gecontroleerd. De vraag is of de ventilatie voldoende (iedere twee jaar) op adequate wijze worden schoongemaakt en of na schoonmaken de afzuigkracht getest is.

Daarnaast zijn de slaapkamers van de appartementen nog niet voorzien van dubbel glas. Dit werkt extra condensvorming tegen de ramen in de hand. Bij veel van de appartementen oxideren de aluminium glasvattingen. De aluminium glasvattingen geven de koude van het glas door aan de kozijnen. Hierdoor wordt het kozijnhout vochtig, waardoor verf los laat en gaat bladderen. Bekend is dat in veel huurwoningen het binnenschilderwerk slecht bijgehouden wordt. Door de condensvorming trekt schimmel in het hout, waardoor het langzaam zal vergaan.

Onderin de appartementencomplexen bevinden zich kelderboxen aan een gezamenlijke toegangsgang. Deze is afgesloten met deuren. De ventilatie van de kelderboxen is slecht. Bij meerdere appartementenblokken zit er schimmel in het plafond van de gang tussen de begane grond appartementen en de kelderboxen. Vermoedelijk is inwatering via het dak van de kelderboxen of de galerij boven de kelderboxen de oorzaak.

  – Woerden, februari 2025

Bijlage 2: Schimmels in en onder woningen

Ieder organisme heeft bepaalde omstandigheden nodig om te kunnen leven. Schimmels kunnen alleen floreren in de combinatie van stilstaande lucht, voldoende luchtvochtigheid en organisch materiaal.

Warme lucht kan meer vocht bevatten (relatieve vochtigheid) dan koude lucht. Als warme vochtige lucht afkoelt tegen een koud materiaal, dan zal de vochtige lucht condenseren en dan kleine waterdruppels vormen op dat koude materiaal. En onder 18° Celsius is er snel kans op condensatie. Hoe kouder, des te meer!

Heel vaak is dit het geval in woonkamers in hoeken aan de oost- en noordzijde. Dat komt omdat de zon deze kanten van een woning minimaal (niet) opwarmt. Tegelijk hangen vaak van plafond tot op de vloer gordijnen in deze hoeken, waardoor warme en koude lucht zich niet mengen en er dan feitelijk sprake is van stilstaande lucht. Er is dan grote kans op schimmelvorming, omdat dan aan twee van de voorwaarden is voldaan: hoge luchtvochtigheid en stilstaande lucht. Daarnaast is in vrijwel iedere woning voor schimmels altijd wel organisch materiaal te vinden om van te leven: stof, minuscule stukjes papier, zaagsel, overleden insecten etc.

Het is een misverstand dat schimmels zich niet kunnen vormen op muren die op het zuiden of westen zijn gelegen. Ook daar kunnen zich omstandigheden voordoen die gunstig zijn voor schimmels. Bijvoorbeeld struiken die zonlicht weghouden van de gevel en fundering, maar ook door onvoldoende uitwisseling van warme en koude lucht achter gordijnen.

Niet alleen in hoeken achter gordijnen komen schimmels voor. Ook achter meubilair tegen koude buitenmuren, maar ook op de achterkant van kasten die tegen koude muren staan kan zich schimmel vormen. Vaak helpt het dan om zo'n kast zo'n 5 cm van de muur af te plaatsen en schopplinten onder kasten weg te laten. Wel is dit vaak nadelig voor de stabiliteit van zo'n kast.

Veel kruipruimten zijn slecht of niet geventileerd. En op of in de bodem van een kruipruimte ligt vrijwel altijd wel organisch materiaal. Tegelijk verdampt er uit de bodem van de kruipruimte al gauw tenminste 10 liter vocht per dag. Een groot deel van die vochtige lucht komt door kleine openingen in de woning terecht. Dat is de inhoud van een emmer! Wel eens een emmer water leeg gegooit op een vloer? Dan weet je hoeveel dat is. Dit creëert dus de ideale leefomgeving voor schimmels.

Hoe schimmels te voorkomen

1. Zorg voor ventilatie. Eventueel door met een ventilator lucht langs de schimmelplekken te blazen. Dit hoeft niet op de hoogste snelheid en de hele dag door. Elke dag 3 x een uur blazen kan al snel verbetering geven.
2. Maak vochtplekken zo snel mogelijk droog en houd ze droog
3. Maak regelmatig schoon, ook onder en achter gordijnen.

Het effect van regenval op de grondwaterstand en het klimaat in huis

In 2024 heeft het in Nederland veel vaker en veel meer geregend dan in andere jaren. Het gevolg is dat onder heel veel woningen het grondwater langdurig boven de bodem van de kruipruimte heeft gestaan of zelfs nog steeds staat. Dit heeft grote gevolgen voor het klimaat in de woning:

1. Water geleidt warmte heel goed. Op 1 meter diepte is de bodem ongeveer 10 ° Celsius. De kou vanuit de bodem komt dus tot de oppervlakte van de bodem. En helemaal als het grondwater tot boven de bodem komt. Aangezien de vloer vrijwel altijd warmer is dan de bodem van de kruipruimte,

zal er een permanent warmteverlies vanuit de vloer naar de bodem ontstaan. Immers, warm gaat naar koud. De bodem stopt niet met het onttrekken van warmte aan de vloer. Dat gaat het hele jaar dag en nacht door.

In de zomer, als de bomen veel water uit de grond opnemen om te kunnen groeien, zakt het grondwaterpeil vaak snel. Een volwassen boom drinkt zo'n 700 liter per dag. Ook langs andere weg (o.a. door zoninstraling) zal er veel water uit de bodem verdampen. Daardoor zal ook het grondwaterpeil zakken.

2. Juist in de winter, als wij het meeste behoefte hebben aan warmte, zal het grondwaterpeil door veelvuldige regen en het niet groeien van bomen het hoogst staan. Dan koelen de vloer, maar ook de fundering waarop de vloer rust en de muren die op de vloer staan, het hardst af.

Wat valt hiertegen te doen?

1. Door zand in de kruipruimte te laten blazen kan de bodem van de kruipruimte weer boven het grondwaterpeil komen. De koude blijft dan iets dieper in de grond.

2. Verwijder zo goed mogelijk organisch materiaal van de bodem van de kruipruimte en dek daarna de bodem af met een stevige kwaliteit bouwfolie. Zet de randen van de folie ca 20 cm omhoog en bevestig de folie met pluggen strak tegen de fundering.

De kruipruimte zal daarna snel opdrogen. Dus niet alleen de fundering, maar ook de onderkant van de vloer. Droog beton geleidt koude minder goed dan nat beton. Een vloer die aan de onderkant nat is door gecondenseerd vocht, zal aan die vloer warmte onttrekken om het verdampen van het gecondenseerde vocht mogelijk te maken. Alleen al door de bodem met folie af te dekken, zal het al iets comfortabeler worden in de woning.

©  – Woerden, februari 2025

Cazas



Verslag bezoeken Meldpunt Vocht en schimmel Woerden

ChristenUnie SGP
Woerden

April 2025

Rapportage bezoeken 'Vocht en Schimmel'

Wederikveld

Aanmelding:

Luchtwegklachten door vocht en schimmel. Schimmel in de gang, meterkast en slaapkamer. Ook schimmel beneden in de centrale gang.

Bezoek:

In de gangen ruik je al een bedompte lucht. Er zijn geen klappaampjes of roosters in de gangdeuren. Daardoor trekt het ook vacuüm in de gang.

De was drogen moet in huis en dat valt niet mee. Er is onvoldoende luchtstroom / afzuiging. Het vocht dat ontstaat door koken, was drogen en van de persoon kan niet weg. Zijn de ventilatiekanalen wel eens schoongemaakt?

Nu wel een afzuigmotor, maar woning op het westen en dus altijd koud. Is de afzuigcapaciteit voldoende? Het afvoerkanaal en de 'natuurlijke' ventilatie zijn te klein, maar zitten ook te dicht bij elkaar. Allerlei luchten van anderen komen in je huis. Waarschijnlijk een fout in de constructie? Door de afzuiging is het 's nachts ook koud. Ze hebben energielabel G.

Vocht – meer ventileren – maar kan lang duren.

Er is schimmelvorming in de gang en op de deur bij verwarmingsketel:



Kloppen de aansluiting verwarming en rookgaskanalen?



Gebreken worden met halve maatregelen opgelost. Bijv. met een klein stukje lood dat zeker niet voldoende is. Op veel plaatsen is het nat. Ook in de gang beneden t.o. nr. 13 is het houtwerk, de koof om een buis rot en een vochtplek daaronder.



In de woningen die we hebben bezocht in Wederikveld is geen radiatorfolie achterop de radiatoren geplakt .

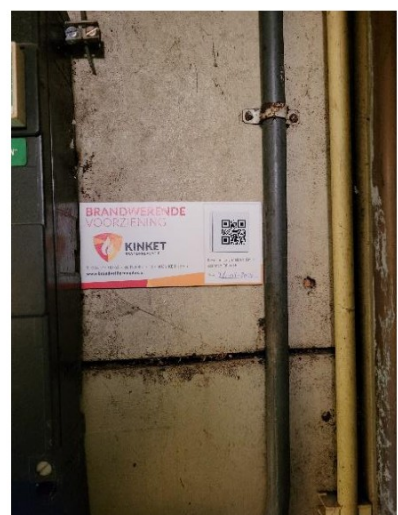
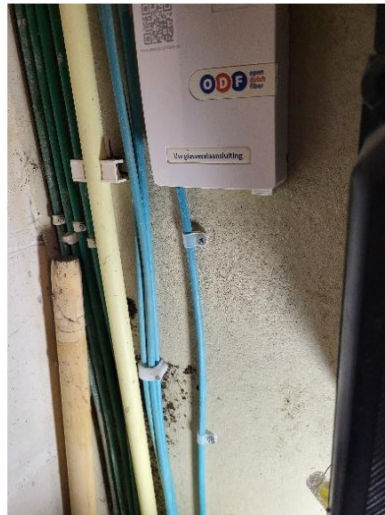
Bewoners kennen de wegen niet om subsidie o.i.d. aan te vragen.

Rapportage bezoeken 'Vocht en Schimmel'

Wederikveld

Bezoek:

In de kruipruimte vocht van de grond en daardoor schimmel in de meterkast:



Opvallend is dat er geen luik zit tussen de kruipruimte en de meterkast. Kou heeft vrij spel. In de kamer is muur ook koud en daardoor blijft de muur vochtig. Buitenmuur is 16,7 en de plint 15,7. Wat zou helpen is een tonzonbodemfolie. Dat stopt de verdamping en de kou. Nu blijft het koud.

Verder is het 3^e appartementsgebouw vochtig en lekt de regenpijp.

Nog een buitenfoto van Wederikveld.



Rapportage bezoeken 'Vocht en Schimmel'

Wederikveld

Aanmelding:

Twee dagen geleden zijn we erachter gekomen dat er onderaan alle ramen van onze woonkamer/keuken zwarte schimmel groeit. Ook zit er op 1 plek bovenaan de ramen in de hoek een grote plek zwarte schimmel. De ramen zijn vochtig, onderaan liggen kleine plasjes water en de schimmel is volgens mij al ingetrokken in de kit-rand. Ik had Cazas hierover gebeld en foto's gestuurd, en het enigste wat we terug kregen, was een stappenplan om de schimmel zelf schoon te maken, en advies om de komende 2 maanden de woning extra goed door te laten luchten (terwijl het buiten -5 graden is). Dus niet alleen leven we hier waarschijnlijk al een maand of 2 in, we moeten zelf de schimmel schoon proberen te maken en er vervolgens nog 2 maanden in leven omdat het al in de randen is getrokken maar dat "moeten we afwachten".

Bezoek:

We kwamen in een mooi appartement! Maar achter het gordijn, dat niet vlak voor het raam zat, zit schimmel in de hoek. Ook is het kozijn en de ramen vochtig. Iedere dag wordt minimaal één uur gelucht. De ventilatie staat ook constant aan. Het is waarschijnlijk vocht van buiten. Om een ijzeren paal is een koof getimmerd en ijzer geeft condens.



Een foto van de buitenkant van de gevel onder een balkon. De ijzeren plaat is te zien. We zien ook betonrot?



Rapportage bezoeken 'Vocht en Schimmel'

Wederikveld

Aanmelding:

Jarenlang schimmel in de badkamer, omdat de afzuiging niet zuigt maar lucht blaast.

Bezoek:

In de badkamer mega veel schimmel op het plafond. Het was gewoon grijs. De afzuiger werkt niet of nauwelijks. Je moet het zelf oppakken en schoonmaken is de boodschap van de woningbouw. Dat doet ze ook met HG, maar het helpt niet.



Rapportage bezoeken 'Vocht en Schimmel'

Veldbloemenlaan

Aanmelding:

Wat schimmel.

Bezoek:

Meneer slaapt in de kamer. Hij heeft of had vogels en door vogelvoer veel muizen. De vogels zijn weg uit die kamer en staan nu op het balkon??

Hij heeft al veel muizen gevangen en er staat een bank in de slaapkamer. Die moet weg en evt. nog andere spullen, zodat alles goed wordt opgeruimd.

Hij wil zelf de spullen naar beneden brengen, maar heeft geen vervoer. Overziet niet om dit verder op te lossen.

St. Present wordt benaderd om te helpen.

Rapportage bezoeken 'Vocht en Schimmel'

Rembrandtlaan

Bezoek:

Binnen aan de bovenrand van het raam in de slaapkamer heeft ze last van schimmel.



Ook aan de bovenkant in de keuken, boven de deur, is schimmelvorming.



Het speelt alleen bij de achterpui. Alles wordt steeds weggehaald door het steeds met chloor te behandelen.

Rapportage bezoeken 'Vocht en Schimmel'

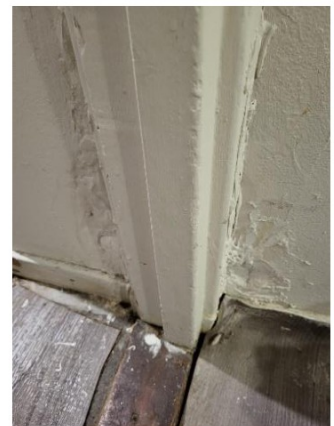
Rembrandtlaan

Bezoek:

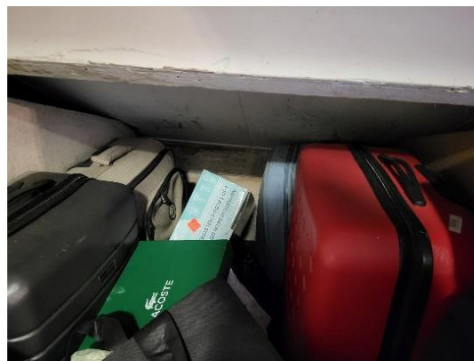
Gezin van 6 personen in een bovenhuis in een woonkamer en een zolder. De bedden staan op zolder en ook in de woonkamer. Kinderen hebben geen ruimte om hun huiswerk te maken, en als er één wakker is worden ze allemaal wakker. Ze zijn al jaren op zoek naar een grotere woning.

Door het grote aantal personen in een klein huis produceer je al veel vocht en daar komt ook nog het koken bij.

Bij de drempels in de woonkamer en de keuken is het vochtig.



Reparaties in de keuken en de muur wordt niet afgewerkt. Zelf gedaan met spullen van de Action.



Op de overloop en de zolder, de plaats waar de kinderen slapen, zijn schimmel plekken, lekkage aan de zijkanten en langs een balk.



Bij het luik waait het altijd.



Een gevolg is dat de kinderen veel ziek zijn.

Rapportage bezoeken 'Vocht en Schimmel'

Jan Steenstraat

Aanmelding:

Er wordt genoeg geventileerd maar ik heb echt veel last van vocht, vooral op de openslaande deuren in de woon en slaapkamer. Op deze deuren is ook echt snel schimmelvorming.

Ik heb al een aantal jaar geen huurverhoging gehad vanwege de lage energielabel. (Volgens mij energielabel F of G)

Het is vaak zo waterkoud in mijn huis waardoor ik vaker de verwarming aan heb omdat ik bang ben dat mijn behang loslaat. Aan het begin van de avond stook ik de kamer naar 19° C daarna brand ik veel kaarsen om de kosten van Eneco een beetje haalbaar te houden. Als ik naar bed ga (rond 22 uur) dan is het vaak 18 °, de gordijnen en kamerdeur zijn dan dicht maar in de ochtend is de temperatuur in de woonkamer dan 11° zelfs al 1x 9° C. En dan zijn we nog maar aan het begin van de winter.

Foto 1 is van de openslaande deuren in mijn slaapkamer. Hier heb ik geen verwarming aanstaan want dat blaast gelijk naar buiten.

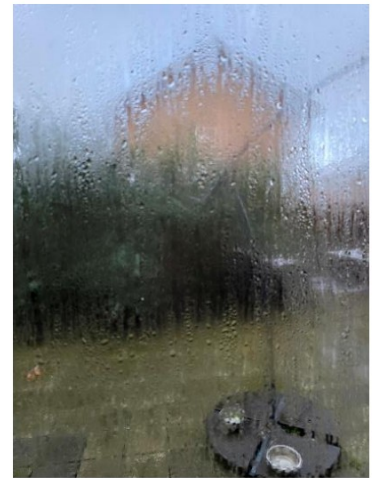


Foto 2 is van mijn voordeur. De verwarming in de gang staat open op een kwart. Dit vanwege de muren want met zoveel vocht worden ze poreus en begint mijn plafond te bladderen.

Foto 3 is van mijn openslaande deuren in de woonkamer. Deze worden niet droog door stoken maar moet meerdere keren per dag met de hand ,anders krijg ik wel schimmel. Net zoals in de slaapkamer.



Foto 4 is een gat in de muur in de keuken die naar buiten gaat. Deze heb ik afgeplakt want in de zomer komen er wespen uit en in de winter heb ik koude wind in m'n nek tijdens het koken. Vaak stijve nek van gehad en toen heb ik hem afgeplakt. Eerst buiten maar daar laat alles los dus toen maar binnen afgeplakt.

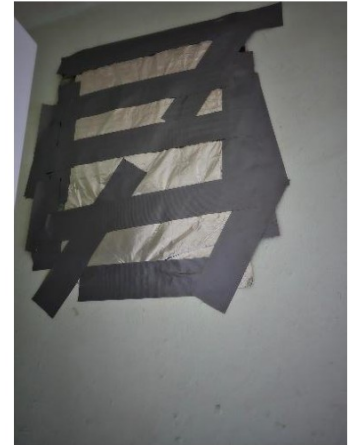


Foto 5 het keukenraam.



Al deze foto's zijn op dit moment gemaakt. En is iedere dag hetzelfde in de herfst/winter. Inmiddels ben ik 50 jaar en heb altijd een prima weerstand gehad en nooit griep of iets. Vorig winter het hele seizoen een loopneus en nu ook, last van mijn keel en veel vaker griep of verschijnselen daarvan.

Bezoek:

Wil graag van groot naar beter en in dit geval kleiner. Huurprijs is € 643,- en energiekosten € 132,-. Huurprijs gaat al drie jaar niet omhoog. Er is al een jaar geleden gezegd dat er een renovatie zou komen eind 2024 of begin 2025, maar het blijft verder stil.

In het keukenkastje zit een gat en daardoor komt kou en zomers stinkt het. De ramen in de achterpui zijn allemaal enkel glas en niets is geïsoleerd. Er wordt gestookt rond 18 graden.

De huurder krijgt altijd de schuld en het wordt bewonersgedrag genoemd. Maar onduidelijkheid geeft frustratie. Na 15 jaar vragen gebeurt er niets. Meerdere keren bellen voor een schroefje, lekkage verwarming. Het duurt lang.

Het is vochtig in huis. Zelfs de gordijnen zijn nat. Deze moeten iedere 14 dagen worden gewassen. Deur sluit niet en de muren zijn zacht.

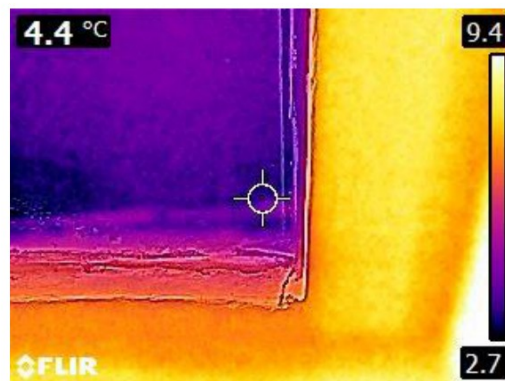
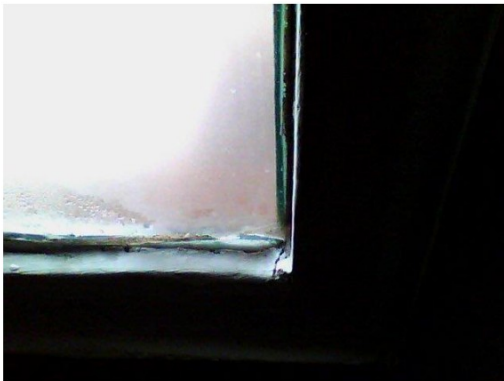
Gezondheidsklachten nemen toe. Steeds een loopneus en een stijve nek.

De dingen die kapot zijn, worden goedkoop gemaakt. Het is een soort pleisters plakken. Vier jaar geleden is er in dit huis groot onderhoud gepleegd. De vloer is eruit gehaald en asbest verwijderd.

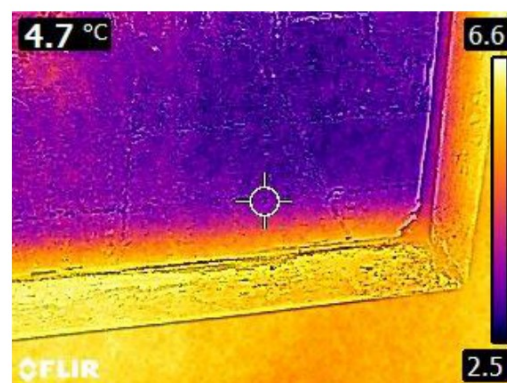
Als mensen verhuizen krijgen ze een nieuwe keuken en wordt de woning opgeknapt. Woon je ergens langer dan gebeurt er niets/weinig. Woongenot is belangrijk en dat wordt nu gemist.

Drie oude flats staan er nog, terwijl de rest al is vervangen door nieuwbouw. De flat is van 1955.

Vocht op slaapkamer raam:



Vocht op raamdeur in kamer:



Vocht op de voordeur:





Vocht is ook zichtbaar bij de voordeuren van de buren:



Rapportage bezoeken 'Vocht en Schimmel'

Havenstraat

Aanmelding:

Naar aanleiding van het krantenbericht met de oproep om schimmel in huurhuizen te melden, schrijf ik u. Wij wonen in de oude Mariaschool aan de Havenstraat in Woerden en daar is al jarenlang een schimmelprobleem in de badkamers, zowel in ons huis als bij onze burens. Inmiddels zijn onze badkamers 30 jaar oud. Op dit moment wordt er (eindelijk) actie ondernomen door Cazas Wonen, echter een nieuwe badkamer mogen wij niet verwachten. Ik hoop van harte dat het probleem nu echt wordt verholpen, maar met de jaren zijn we wat vertrouwen verloren. Daarom nu toch een bericht naar u.

Bezoek:

De badkamer is 30 jaar oud. De ventilatie is schoongemaakt en na een paar keer terug komen werkt deze door de printplaat te vervangen en de bol naar buiten te trekken. De systeemplaten in metalen profiel roest.

Wanneer de badkamer vernieuwen? Eerst werd genoemd 20 jaar en later was het 30 jaar!? De antwoorden wisselen per dag. Als er een nieuwe huurder komt wordt de keuken en badkamer vervangen en dingen opgeknapt. Als je ergens jaren woont of blijft wonen ben je de dupe. Nergens is ook iets vastgelegd en daarom kan je nergens op terugvallen. Eerst wordt onderhoud gepleegd door bedrijf X en daarna bedrijf W. Wordt er iets overgedragen? Van de CV is geen archief, dus niemand weet hoeveel kosten er al zijn gemaakt.

Als je een vraag stelt word je van het kastje naar de muur gestuurd. Daar gaat persoon A over, maar later is het toch weer I. Intern loopt het niet goed bij Cazas. Alles gaat per brief en niet per mail.

Ook is er steeds een andere wijkbeheerder. De laatste was echt goed, maar gaat stoppen. Loopt die persoon ook vast binnen de organisatie? [REDACTED] is een goede vrouw!!

Het gebouw is van 1994 en dingen moeten worden vervangen, maar dat is te duur. Nu soms wat opknappen voor de Bühne.

Waarom niet een praktische beheerder en laat de bewoner meedenken.

[REDACTED] is gevraagd voor ambassadeurschap Cazas in blok Mariaschool. Misschien moet ze dat toch maar wel doen. Waarom bijvoorbeeld geen meldingssysteem zoals in de app van de gemeente?



Rapportage bezoeken 'Vocht en Schimmel'

Tournoyeveld

Aanmelding:

Vanaf half september zitten wij al met een vochtprobleem in huis, we hebben dubbele beglazing maar alles beslaat.

Oorzaak: het ventilatiekanaal in de doucheruimte zit helemaal verstopt. Wij wonen in een 4 etageflat, op de 1ste verdieping boven de centrale hal.

Firma Feenstra is op 23 oktober 2024 geweest en heeft de verstopping geconstateerd, hier mag hij niets aan doen, want mogelijk zit er ook asbest in.

Maandag 11 november is [REDACTED] van CAZAS wonen bij ons geweest en heeft bepaalde dingen bekeken. De hygrometer staat op 70. Tussen de 40 en de 60 is normaal.

15-11-2024 zijn we gebeld door [REDACTED] van CAZAS, heeft contact gehad met het Asbest Inspectie Bureau.

Nemen volgende week met ons contact op om een afspraak te maken om te komen meten.

5 tot 6 werkdagen later hoopt [REDACTED] rapportage te hebben en neemt dan weer contact met ons op.

20-11 CAZAS gebeld, zijn ermee bezig. ([REDACTED])

25-11 CAZAS gebeld. Geen contact gehad afgelopen week met Asbest die ons zouden bellen.

Hebben ons dezelfde dag nog teruggebeld en een afspraak gemaakt voor maandag 2 december om 8.00 uur om de metingen te komen verrichten.

We vegen elke dag de vensterbaken droog. Het hout wordt zwart en dit geeft op den duur schimmelvorming.

Bij de renovatie van de flat in 2020/2021 is het ventilatiekanaal niet schoongemaakt.

Wij wonen hier nu ruim 8 jaar en dat is nog nooit gedaan, zover wij weten.

Bezoek:

Op de slaapkamers hebben ze constant vochtvreter staan. Het dubbelglas is goed, maar het probleem zit in het ventilatiekanaal. We houden lang vocht in de badkamer na douchen.

De besturing van het ventilatiekanaal werkt niet. Bij de anderen boven ons wel.

Het ventilatiekanaal is inmiddels schoongemaakt en er kwam heel wat bouw materiaal uit.

Verder hebben ze stadsverwarming dat matig werkt. Ze hebben een nieuwe radiator, maar die blijft koud. Ze krijgen nu nieuwe thermostaat knoppen.

Opeens gingen de servicekosten van €80,- naar €200,-. Dat kwam door de verwarming zeiden ze bij Cazas, maar inzicht in het verbruik kregen ze niet. Ze hebben na de klacht het bedrag teruggebracht naar €150,-.

Voor elektra en gas betalen ze €102,-. De verwarming is apart.

Bij GroenWest liep alles beter dan nu bij Cazas. Het werkt niet zo geordend.

Verder hebben ze het probleem van fijnstof en er wordt heel hard gereden op de Rembrandtlaan. Ze geven heel veel gas als ze van de rotonde afkomen. Zitten daarom weinig buiten.

Scheur in balkon Tournoysveld.



Rapportage bezoeken 'Vocht en Schimmel'

Mauritshof

Aanmelding:

Mijn man en ik huren in Harmelen op [REDACTED] al jaren (37 jaar) een woning van Cazas (voorheen Groenrand) het is een hoekwoning.

Er is melding gemaakt bij de woningbouw dit voorjaar van erg hoge luchtvochtigheid in woning. Schimmel op de muur en meubels en vochtig en klam aanvoelende vloer. Meter, trapkast en gang muf ruikend. Vocht aan binnenzijde ramen.

Ondanks regelmatig ventileren- ook in de zomerperiode- het is blijvend.

Nu zeker meer in deze natte en koude jaargetijden.

Niet echt 'n gezonde atmosfeer.

Men is komen kijken, maar heeft geen oplossing.

Ben benieuwd of u iets kan betekenen.

Sta op voor aanvullende vragen of adviezen.



Bezoek:

Het waterpeil staat hoog in dit deel van Harmelen. In de kruipruimte staat er geregeld water. Eigenlijk moet er zand in de kruipruimte komen?!

Ze ontdekten onder de hondenmand dat er condens zat en zagen toen op meerdere plekken vocht en schimmelplekken. Ook aan het parket is te zien dat het vochtig is.

De ventilatie staat altijd open. Er zijn perioden dat de hygrometer op 80 staat. Het is altijd vochtig in de winter.

Bovenste raampje in de keuken is enkel glas.



De plint bij de meterkast in de gang is ook volgezogen met water. De buitenmuur is daar altijd koud.

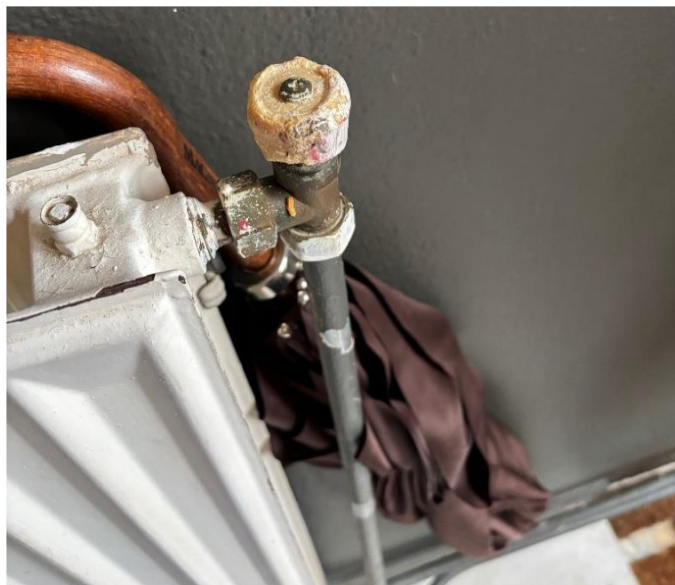


Ook in de voorraad kast kan men geen doosjes o.i.d. neerzetten, omdat die vochtig worden.

Een huis wordt gestript bij mensen die verhuizen, maar als je blijft wonen gebeurt er niets.

Het is niet behaaglijk in huis en dat heeft zijn weerslag op de gezondheid. Renovatie plannen in 2027?

Mooi oud dopje van de
verwarming



Rapportage bezoeken 'Vocht en Schimmel'

Mauritshof

Aanmelding:

Sinds enige tijd merken wij steeds meer last te hebben van vocht en schimmel. Waar het enkele jaren geleden een klein plekje hier en daar betrof gaat het nu om een kwart van de binnenmuren op de benedenverdieping. De schimmellucht gaat ook niet meer weg, hoeveel we ook sprayen met chloor, ook niet bij extra verwarmen of zelfs de airco gebruiken om te ontvochtigen.

Onze woningcoöperatie Cazas heeft iemand langs gestuurd om te kijken naar lekkage. Maar het komt van optrekkend vocht uit de bodem de muren in. Er is door de gemeente op ons verzoek gekeken naar de grondwaterstand, die was onder het maximale niveau. Daarna heeft Cazas laten controleren of de regenwaterafvoer toevallig is losgekomen wat ook niet het geval leek te zijn. Voor hen is daarna de melding als afgedaan beschouwd onder het mom, 'meer kunnen we niet doen'. Wij moesten maar meer ventileren.

Veel oplossingen zijn mij te kostbaar om zelf te laten doen in een huurwoning. Bv kruipruimte isoleren of muren in laten spuiten. Onderhoud wat wel gedaan wordt bv schilderwerk buiten, wordt vaak slecht uitgevoerd zodat het na een jaar al opnieuw zou moeten.

Omdat mijn gezondheid er inmiddels onder lijdt ben ik blij met elke oplossing die wat verlichting brengt. Ik ben benieuwd of uw initiatief hier beweging in kan brengen.

Bezoek:

Vanaf 2017 heeft men meer last van optrekkend vocht. Onder de drempel naar buiten, in kamer, zit een gat en moest men zelf maar dichten.



Onder de vloer is het vochtig en het ruikt naar schimmel in de gangkast. Ook in de WC zit schimmel. Al het vocht trekt op.

Boven het raam aan de voorkant van het huis heb je een ventilatierooster. Dat ijzer condenseert en men kwam er achter dat daarboven ook veel schimmel zat.

In de meterkast zit spaanplaat en dat neemt ook vocht op. Verder blijkt dat in de meterkast een systeemfout zit en daardoor is geen nieuwe meterkast mogelijk!?

Het water komt ook door kieren deur en daardoor dorpen verrot. De voordeur sluit ook niet meer en kan niet op slot.

Iedere maand wordt alles behandeld met een middel tegen schimmel.

Tips die ze ontvangen zijn: stoken en ventileren.

Wanneer gaan ze het hier renoveren? De huizen zijn 60 jaar oud. Wrs vooral klachten door hoog waterpeil.

Mevrouw heeft altijd astma klachten en dat wordt er niet beter op.

In hoek van de kamer:



In de WC beneden:



Deur naar buiten:



Voordeur, verleden jaar gevefd:



Rapportage bezoeken 'Vocht en Schimmel'

De Til

Aanmelding:

Helaas heb ik ook vocht en schimmel in mijn keuken. M'n keukenkastjes zitten steeds onder de schimmel en maak dit zeer geregeld schoon, maar iedere keer kan ik alles weer afwassen en schoonmaken. M'n keukenkastjes zetten uit van de vocht en ik zet steeds vochtvreter in m'n kastjes maar die zitten met een dag al vol. Ik kan zelfs niet eens potjes kruiden bewaren want dat zit met de kortste keren vol met klonten. Morgen komt toevallig kijken vanuit de woningbouw maar ik verwacht er niks van. Ik en mijn dochtertje hebben gezondheidsklachten zoals bronchitis en dit is wel erger geworden sinds ik hier woon.

Gebeld:

Twee jaar geleden lekkage geweest en alles zit onder schimmel. Achter de kast in keuken zat een gat van 1 meter en dat was al sinds de renovatie van 2020/2021. Die is nu dicht en we hopen dat het probleem over is. De kou is in ieder geval minder geworden.

We wachten nu af of het beter wordt.

Rapportage bezoeken 'Vocht en Schimmel'

Van Slingelandtlanen

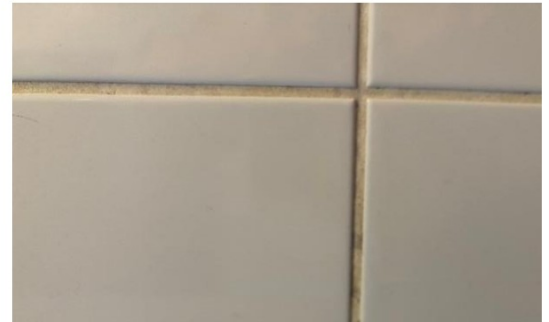
Aanmelding:

Badkamer: na renovatie enorme schimmel. Lijkt alsof het nieuwe plafond over het oude is gezet zonder onderliggend probleem op te lossen.

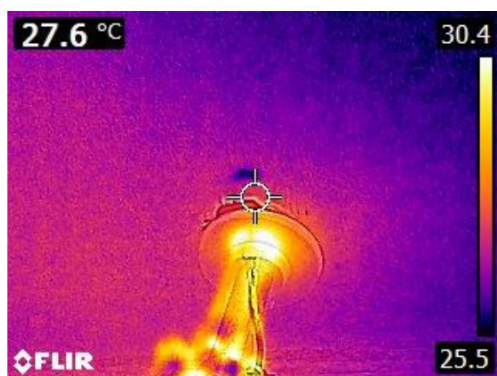
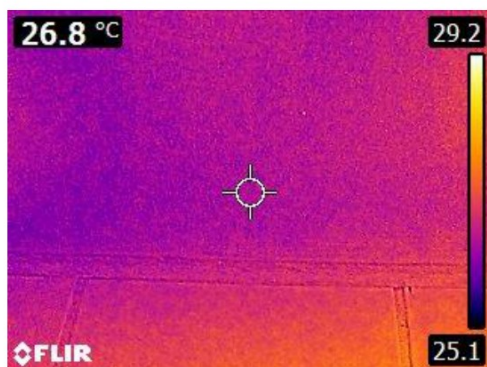
Bezoek:

"Wat fijn dat jullie er zijn, maar ik schaam me om te zeggen dat ik last heb van schimmel in mijn huis".

Bij de laatste renovatie is het plafond verlaagd. In de oude badkamer heel veel last van schimmel en nu komt het bij de randen van het verlaagde plafond weer terug. Ook in de voegen zit weer schimmel. Is er gewoon een plaat voorgekomen zonder het probleem op te lossen? Eenmaal per maand wordt alles met soda schoongemaakt, maar krijg het niet onder controle.



Bij onderzoek blijkt het plafond kouder te zijn dan de muren en meestal is dit omgekeerd. Hoe kan er koude lucht zitten boven het verlaagde plafond?



Het ventilatiekanaal werkt goed en het is niet vochtig.

De bewoner vraagt zich af of dingen niet goedkoop worden opgelapt en worden symptomen bestreden?



De hele familie, die uit 6 personen bestaat, heeft last van eczeem en de zwaarste vorm van astma. De arts geeft aan dat dit komt door schimmel in hun woning.

We hebben via anderen nog reacties gekregen, maar die verder niet (meer) bezocht.

We gaan niet zo maar bij iemand aanbellen die door een ander is aangemeld. Zeker bij mensen die de Nederlandse taal niet machtig zijn. Dan lijkt het meer op een overval.

Het gaat om de adressen:

Wederikveld: Hier ook last van gezondheidsproblemen.

Wederikveld: Door lekkage van boven burens nog steeds last van vocht en schimmel.

Verder stank in gang 1^e appartementencomplex Wederikveld. Bij de schuren een lucht van verrotting of chemisch afval?

Verder:

Van een aantal klanten van de Voedselbank is bekend dat er ernstige schimmeloverlast in de woning is. Gezien bij 4 woningen.

Dit is wel gemeld bij Cazas maar er wordt niet echt adequaat gereageerd.

Het gaat dan om **Valeriaanveld** (is echt heel ernstig), **Kamilleveld** en **Warmoeshof**. Maar in deze buurten zijn er waarschijnlijk veel meer klachten.

NMG – Urban Investments



Verslag bezoeken Meldpunt Vocht en schimmel Woerden

ChristenUnie SGP
Woerden

April 2025

Rapportage bezoeken 'Vocht en Schimmel'

Molenvlietbrink

Aanmelding:

Veel tocht bij de ramen die open kunnen door enkelglas. Alleen 'dichte' ramen zijn voorzien van dubbel glas. Deuren veel kieren. Isolatie in huis is 0. Dakisolatie hebben we niet. Veel stoken en warmte vliegt weg. Schimmel op diverse plekken.

Bezoek:

Op verschillende plekken enkel glas. Huur per maand: € 1624,- en €150,- verwarmingskosten. Blokverwarming en 21x werkte de verwarming niet.

De huisbaas zegt dat vloer- en muurisolatie goed zijn, maar daar wordt aan getwijfeld. Boven, op zolder, is er asbest bij het dakraam. Daar geen isolatie.

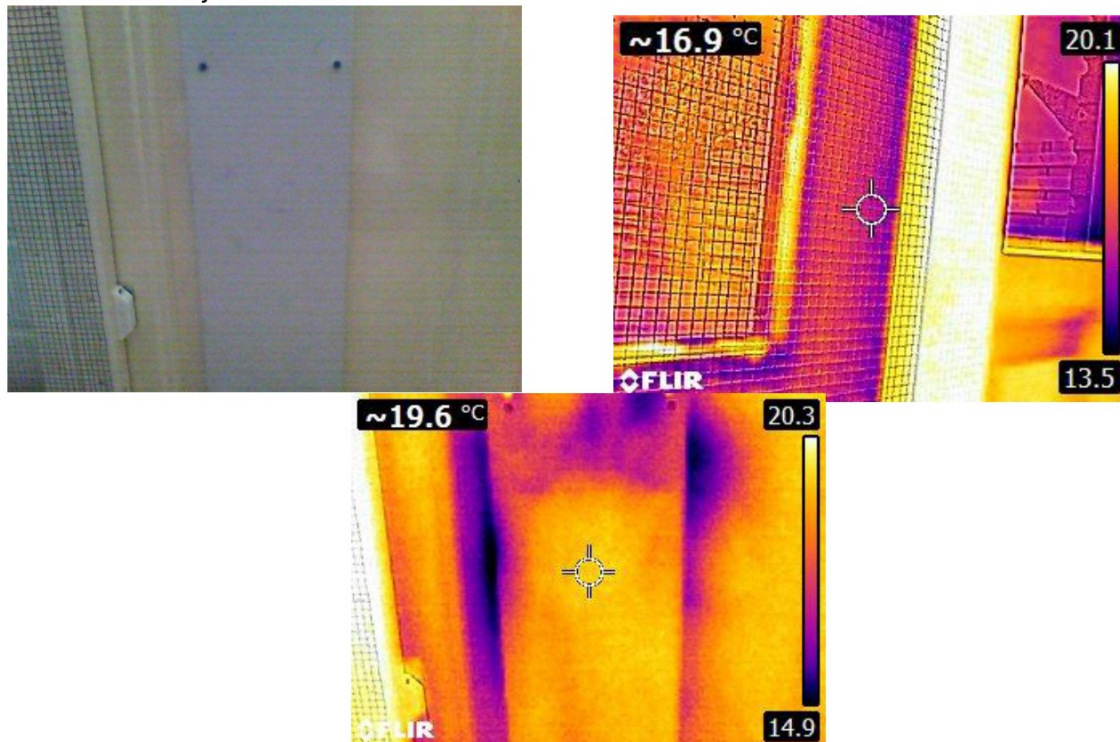
Veel tocht bij de achter- en voordeur. Nog geen tochtstrip aanwezig.
Schimmel beneden door koude vloer en bij de achterdeur.
Ook vocht op de zolder bij het kanaal.

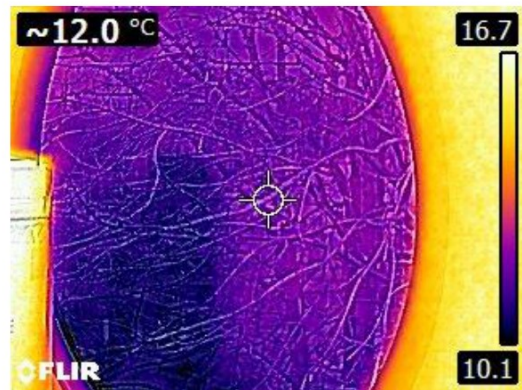
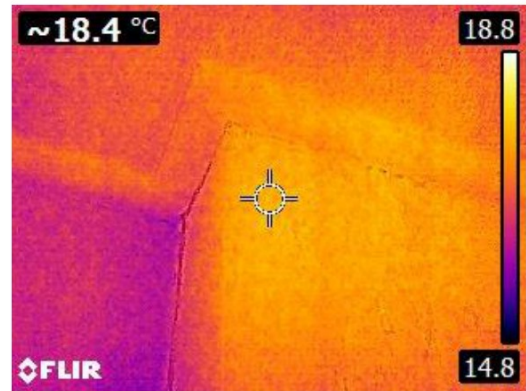
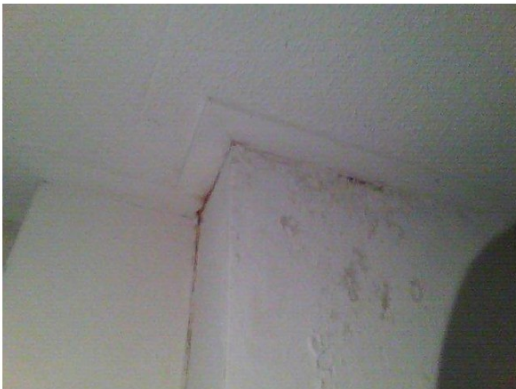
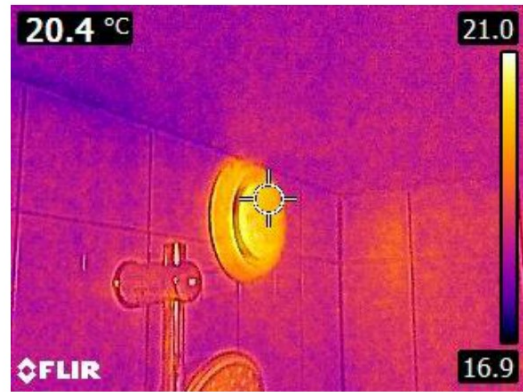
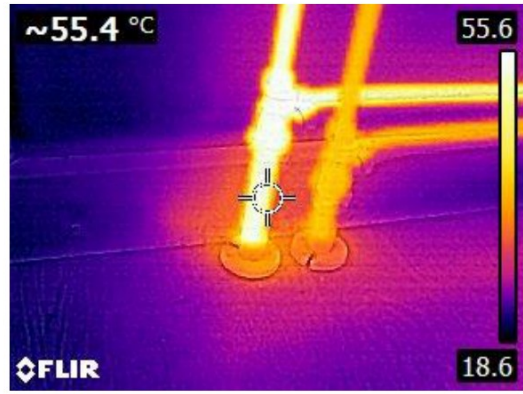
Contact opgenomen met de woonbond? Ze denkt zelf dat het huis 148 punten oplevert en dan zou ze €500,- minder huur moeten betalen. Ze is hierover in gesprek met een advocaat.

Ook is men bang voor een huurverhoging als het huis wordt verduurzaamd / opgeknapt.

Uitleg foto's: De eerste is telkens het beeld dat de warmtebeeldcamera heeft gemaakt van het beeld zoals wij dat zien. Op iedere warmtebeeldfoto staat de warmteschaal: het bereik waarbinnen de camera gemeten heeft. Op de ene foto kan dat zijn van 13-18 graden op een andere foto 10-60 graden. Altijd geldt: hoe blauwer, des te kouder (bij de ondergrens van het aangegeven meetbereik) en hoe witter, des te heter (aan de bovenkant van het aangegeven meetbereik).

Foto beneden bij achterdeur:





Rapportage bezoeken 'Vocht en Schimmel'

Molenvlietbrink

Vocht voornamelijk bij het slaapkamer raam (enkel glas) en schimmels bij ditzelfde raam.



Ook vocht en schimmel in de badkamer.



Rapportage bezoeken 'Vocht en Schimmel'

Molenvlietbrink

Aanmelding:

Heb schimmel in de kinderkamer. Alleen in de woonkamer is dubbel glas.

Bezoek:

Een rand met schimmel in de hoek in de slaapkamer van de kinderen. Ook hier enkel glas.



In de slaapkamer een vochtplek van het dak?



Schimmelplekken bij de ramen en rotte plekken in raamkozijn.



De huur bedraagt €1100,- zonder energiekosten. Ze gebruiken blokverwarming, maar die valt regelmatig uit. In 2024 – minimaal 21x. En de kosten zijn hoog.

Rapportage bezoeken 'Vocht en Schimmel'

Molenvlietbrink

Aanmelding:

Schimmel en vocht in badkamer en rondom ramen.

Bezoek:

De afzuiger werkt niet of slecht?

Schimmel in de badkamer en water aan de onderkant van het slaapkamerraam.



De schimmel zit ook aan de bovenkant van het raam.

Elke week maakt ze alles schoon.



Rapportage bezoeken 'Vocht en Schimmel'

Molenvlietbrink

Aanmelding:

Wij hebben in de woning last van lekkage en door het enkel glas altijd veel vocht op de ruiten, wat schimmel veroorzaakt. Met name in de winter is het lastig hier tegen op te stoken, en het verfwerk raakt aangetast. NMG is sinds januari op de hoogte van de situatie maar geen stappen zijn ondernomen.

Bezoek:

Ze wonen sinds drie jaar in deze woning. Toen ze daar kwamen wonen was het een vies huis en moest er veel worden opgeknapt. Ze hebben daar toen hard aan gewerkt.

Ze hebben bovenaan het kozijn in de woonkamer last van lekkage en het verrotten van een kozijn. Het water komt naar binnen. Altijd hebben ze een handdoek liggen op de vensterbank om het water op te nemen. Ze hebben het gemeld, een inspecteur is geweest, maar je bent zelf verantwoordelijk. Ook bij andere woningen, z[REDACTED], hebben hier last van. De voorgevel is niet goed.



Wat stoort is de manier van omgang met de huurders. Je wordt afgebekt en men is onderbezet.

Nu NMG de contactpersoon is voor Urban is het er niet beter op geworden. Men krijgt geen inzicht in het verbruik van de stookkosten, maar ook geen uitleg.

In de keuken was er kortsluiting, de vonken kwamen uit 'het plafond'. Alle groepen zijn met elkaar verbonden. Ook het licht in de badkamer werkt dan niet meer.

Ook boven in de slaapkamer begint het hout te rotten. Met een noordenwind komt het water ook daar naar binnen. Er is wel een keer buiten geschilderd, maar de rotte plekken zijn niet weggehaald. Dus na een tijdje wordt alles weer zichtbaar. Zelfs nu groene aanslag. Ventileren gebeurt veel. 's Morgens moet ze haar raam droog maken met een doek.



Op veel plaatsen in het huis is nog enkel glas.



Ook in de badkamer is het grijs van de schimmel.





Wat kan de gemeente doen? De gemeente kan de verhuurder wel wijzen op de uitvoering van de wet. Dat ze zich aan de wet houden.

Buiten in de steeg:



Rapportage bezoeken 'Vocht en Schimmel'

Molenvlietbrink nog 7x

We bezochten 5 meldingen van de in totaal 12 aanmeldingen.

Een verslag van de andere meldingen is:
Mensen hebben hoge stookkosten door de slechte isolatie, enkel glas en hoorden dat ze energielabel C hebben. Klopt dat? Veel mails verstuurd naar NMG met klachten over o.a. bovenstaande problemen, maar worden van het kastje naar de muur gestuurd.

Ze worden niet serieus genomen en hun woongenot is in het geding terwijl ze hoge huur betalen met daarbij ook nog eens hoge stookkosten. Dit staat niet in verhouding tot de staat van de woning.

Ook zijn er klachten van de winkeliers over lekkage en achterstallig onderhoud in de winkels.

Veel foto's van schimmelvorming in slaapkamers en kamers ontvangen.



Beheer Interhouse vastgoed management

Rapportage bezoeken 'Vocht en Schimmel'

Hogewalstraat

Ik ben sinds een ruim jaar woonachtig op de Hogewalstraat.

Ik woon hier met veel plezier maar ik maak me zorgen over de schimmelvorming in mijn badkamer. Er is geen ventilatie op een klein raam na, wat zeker nu het kouder wordt, voor de verdere verwarming van mijn huis, nu op een klein kiertje staat. De schimmel behandel ik nu regelmatig met een schimmelspray.

Toch wil ik mij graag kenbaar maken na aanleiding van het bericht in de Woerdense courant. Bijgaand ook een foto van een situatie waarin de schimmel opspeelt. Een mandje dat in de badkamer stond.

Had verleden jaar lekkage van de dakgoot. Na een paar maanden was de plek weer zichtbaar. Bewerkt alle schimmelplekken met HG spray. Vooral ook in de badkamer rand. Terwijl het raampje veel open is.

Lekkage wordt snel verholpen, maar andere dingen lopen lang.

De ramen aan de voor- en achterkant zijn enkel glas.

Het zijn 5 huisjes van [REDACTED] en onderhoud door interhouse. Het zijn 5 woningen en ze hebben allemaal last.

