

Ontvangen op: 16-3-2012

Registratienr.: Benw/2012.584

Afdoen vóór: 13-4-2012

16 MRT 2012



DSO

BENW/2012.584

22 MAART 2012

Haag Wonen
 Waldorpstraat 120 Den Haag
 Postbus 250
 2501 CG Den Haag
 info@haagwonen.nl
 www.haagwonen.nl

Gemeente Den Haag, Wethouder Stadsontwikkeling
 Volkshuisvesting en integratie,
 T.a.v. Marnix Norder
 postbus 12600
 2500DJ Den Haag

Kode:
doeler

Afdoen door R. Prud	Kopie gez. aan Nanne
Antw. vóór	Paraaf dep.

behandeld door	afdeling	tel	datum
Henk Schomaker	Beleid Holding	070-3880329	15 maart 2012

onderwerp: Vocht en Ventilatie

Geachte heer Norder,

In uw brief van 13 januari heeft u onze directeur-bestuurder een aantal vragen voorgelegd over mogelijke vocht en ventilatieproblemen in onze woningen. Met deze brief wil ik u antwoord geven op uw vragen.

Hoe zou Haag Wonen de problematiek rond vocht en ventilatie in woningen willen omschrijven en/of kwalificeren?

Haag Wonen onderkent dat er sprake is van een vocht en ventilatieproblematiek. Deze problematiek staat niet op zich zelf maar heeft bijvoorbeeld een relatie met isolatie, open verbrandingstoestellen en ook bewonersgedrag. Door een steeds betere kierdichting, isolatieglas en andere isolatie is de noodzaak van een goede ventilatie en tegengaan van condens steeds manifester. De combinatie open verbrandingstoestel en (slechte of te sterke) ventilatie kan zelfs gevaarlijk zijn.

Haag Wonen besteed daarom bij planmatig onderhoud, mutaties en geiservervanging expliciet aandacht aan vocht en ventilatie. Tegengaan van condensatie en verbeteren van de ventilatie (luchttoevoer en afvoer) horen voor Haag Wonen onlosmakelijk bij isolatiemaatregelen en aanbrengen HR+ CV-ketels. Maar ook in woningen waarbij (nog) geen sprake is van extra isolatie besteden wij aandacht aan de ventilatie. (aanbrengen mechanische ventilatie weer open maken en/of verbeteren van ventilatie openingen, enz.)

Minstens zo belangrijk is het bewonersgedrag. We proberen door voorlichting en ook gerichte campagnes (recentelijk samen met de GGD en andere corporaties) onze huurders te overtuigen van de noodzaak van luchten en ventileren. Dit voorjaar willen we samen met Staedion, Vestia, de GGD en het OTB/WK2020 een grote bijeenkomst met bewonerscommissies te organiseren over Vocht en Ventilatie.

Hoeveel klachten rond vocht en ventilatie worden globaal per jaar aan u voorgelegd?

Wij kunnen u geen exacte getallen leveren. De klachten zijn veelal niet expliciet gekoppeld aan de combinatie "vocht en ventilatie" en worden ook niet zo expliciet geregistreerd/geteld. Desalniettemin is het voor ons duidelijk dat bijvoorbeeld klachten over schimmel veelal direct samenhangen met onvoldoende ventilatie en laten we maatregelen treffen.

Hoe kwantificeert u de verhouding tussen vocht en ventilatieproblemen als gevolg van Reële bouwtechnische gebreken en problemen veroorzaakt door (verkeerd) gebruik?

Kwantificeren is niet mogelijk, er is sprake van meerdere factoren en combinaties van factoren. Kwalificerend denken wij dat verkeerd gebruik, lees onvoldoend of niet ventileren en luchten, de belangrijkste oorzaak is van vocht en ventilatieproblemen. Om die reden willen wij ook meer en meer werken aan het doorlopend informeren en overtuigen van onze huurders. We hebben daarbij overigens een prima samenwerking met de Haagse GGD.

Zijn er aanwijzingen dat de problemen zich concentreren in bepaalde typen woningen en/of woningen uit een bepaalde bouwperiode en/of enkele complexen?

Doordat veel ouder bezit (vooroorlogs en direct na oorlogs) de afgelopen 15 jaar complexmatig/planmatig een onderhoudsinterventie heeft gehad en in deze woningen een goede voorziening ontbrak, zijn de problemen hier naar ons idee minder. Met name in de (gestapelde) woningen met een specifieke koudebrugproblematiek (de bouw uit de jaren 60, 70 en 80), inpandige douches en een wat verouderde voorziening zijn de problemen het meest merkbaar, vooral in combinatie met ventilatiegedrag. Deze complexen krijgen extra aandacht in onze onderhoudscyclus, we hebben daarvoor ook zelfs aparte planmatige aanpakken. (bijvoorbeeld in Bezuidenhout-West)

Ziet u mogelijk anderszins patronen in deze problematiek die u nader kunt duiden?

Opvallend is dat bij bewonersoverleg de oudere “wederopbouw” generatie nog heel “ouderwets” iedere dag even luchten als vanzelfsprekend ervaart. Verder wordt ventilatie wel als tocht ervaren en daarmee zelfs als oncomfortabel en zelfs ziekmakend. Luchtroosters worden dichtgezet en met tape afgedicht.

Op welke wijze hebt u de klachtenafhandeling in het algemeen en klachten rond vocht en ventilatie in het bijzonder georganiseerd?

Haag Wonen heeft geen speciale procedure voor vocht en ventilatieklachten, zie ook het antwoord op de 2^{de} en 3^{de} vraag die u stelt. Bij elke melding over vocht en/of lekkage die bij het team reparatieverzoeken binnenkomt gaat een van onze opzichters in de betreffende woning kijken. Dit soort meldingen kan namelijk niet via de gebruikelijke beslisboom (doorlopen van een vragenlijst die leidt tot een helder beeld van de benodigde reparatie) worden behandeld. De opzichter inventariseert de aard van de klacht en geeft (in geval het inderdaad een probleem rondom vocht en ventilatie betreft) ofwel een opdracht aan een aannemer voor aanpassing/herstel, of instrueert de bewoners over de manier waarop (beter) geventileerd dient te worden.

Zijn er op dit moment complexen woningen waaraan u bouwtechnische ingrepen verricht (of van plan bent te gaan verrichten) i.v.m. vocht en ventilatie en zo ja, welke complexen zijn dat?


Haag wonen werkt nog steeds met forse inzet aan de vervanging van de huurgeisers, veelal gecombineerd met andere onderhoudsinterventies (in 2012 Erasmusweg, Braamstraat bij elkaar ruim 450 woningen). Daarbij is ook de ventilatie onderdeel van het onderhoud.

Bij isolatieprojecten (HR+dubelglas) is ventilatie en voorkomen van koudebruggen ook standaard. Op dit moment zijn wij bijvoorbeeld met de bewoners van ons complex Uitgeeststraat/Durgerdamhof in overleg over een isolatiepakket met ventilatieverbetering. Ook bij onze groot-onderhoudsingrepen is extra aandacht en zo nodig het verbeteren van de ventilatie aan de orde (in 2012 o.a. projecten Complex Jacob Catsstraat en Isabellaland bij elkaar ca 700 woningen). Er is zelden sprake van een complexmatige aanpak alleen gericht op vocht en ventilatie.

Tot slot wil ik nog melden dat Haag Wonen over deze zaken al langer goed contact heeft met medewerkers van de Gemeente Den Haag(o.a. GGD en DSO) in bijvoorbeeld het platform "Coalitie Gezond Geweten" spoor twee.

Ik hoop dat ik u met deze antwoorden voldoende inzicht heb gegeven hoe Haag Wonen omgaat met vocht en ventilatie problematiek in onze woningen. Natuurlijk zijn we bereid om u of uw medewerkers nog nader te informeren.

Met vriendelijke groet,



Kees van Oijen
Directeur Woonbedrijf

POST WETHOUDER SVI

ingekomen: 8 MRT 2012

Afdoen voor:
13-4-2012.

nummer: BENW/ 2012.584.

- ontvangstbevestiging verzonden door secretariaat wethouder
- ter **afdoening** naar de dienst:
- de antwoordbrief krijgt een dienst registratienummer
 - de antwoordbrief wordt getekend door de dienst(leiding)
 - de beide brieven worden gearhiveerd bij de dienst
 - een kopie van het antwoord gaat naar de bestuursadviseur van de wethouder
- afhandeling door de bestuurder **met** betrokkenheid van een dienst:
om **advies** en **concept-antwoord** naar
- de antwoordbrief (wethoudersbrief) krijgt een BENW registratienummer
 - de antwoordbrief wordt getekend door de wethouder
 - alle correspondentie wordt gearhiveerd bij de dienst

advies aan de wethouder

Dsv / Raad P. V.
BELDOONEN
advies gegeven door

Voor instructies voor de afhandeling zie binnenzijde omslag