

Vincio Wonen
24 juli 2024

Schriftelijke vragen van een raadslid aan het college of de burgemeester ingevolge artikel 33 van het Reglement van orde van de vergaderingen en andere werkzaamheden van de gemeenteraad.

Is het college op de hoogte van de gezondheidsrisico's die voortvloeien uit de blootstelling aan (zwarte) schimmel in sociale huurwoningen?

Geen vraag aan Vincio Wonen.

Welke stappen heeft het college ondernomen om deze problematiek aan te pakken en de gezondheid van de bewoners te waarborgen?

Geen vraag aan Vincio Wonen

Is er een protocol voor het inspecteren van woningen op de aanwezigheid van schimmel, en zo ja, hoe wordt dit uitgevoerd door de gemeente/Vincio?

Reactie door Vincio Wonen:

Schimmel in een woning komt door:

- Technische oorzaak. Er is een gebrek in de constructie/muren/fundering waardoor er grondwater of vocht in de muren komt.
- Gedrags oorzaak. Mensen produceren vocht, bij het douchen, koken maar ook met hun lichaam. Het huis wordt niet verwarmd en/of er wordt slecht geventileerd. Hierdoor zijn de muren koud en zal het leef-vocht in huis condenseren (op oppervlaktes zoals muren).

Werkwijze bij vocht en schimmel problematiek

Na de melding gaat een medewerker vastgoed of een ketenpartner naar de woning toe en inspecteert de schimmel, de wanden en onderzoekt waar de oorzaak van de schimmel vandaan komt.

Daarna volgt een van deze acties:

1. Bij schimmel waarbij onze medewerker/ketenpartner de oorzaak niet kan achterhalen geven we opdracht voor een technisch onderzoek.

2. Bij schimmel waarbij we geen technische oorzaak vinden gaat onze ketenpartner een uitvoerig onderzoek doen in huis. Dit onderzoek laat zien of er in de woning op een juiste wijze gestookt of geventileerd wordt. Het onderzoek vindt plaats met meetapparatuur in het huis van de huurder. In de bijlage een voorbeeld van zo'n onderzoek.
3. Bij schimmel die ontstaat door het gedrag van de bewoner zullen we de schimmel schoonmaken en oppervlakkig behandelen (verven) en de bewoner informeren over stookgedrag en ventileren. Dat doen we door er met de huurder over te praten en we hebben brochures, video op website ter voorlichting.

Wat doet de gemeente en Vincio als er in woningen zwarte schimmel wordt aangetroffen, welk plan gaat dan in werking ter bestrijding van de zwarte schimmel?

Zie antwoord op vorige vraag en volgende vraag.

Welke ondersteuning biedt de gemeente en woningcorporatie Vincio aan bewoners die kampen met gezondheidsklachten als gevolg van zwarte schimmel in hun woning?

We werken aan 3 structurele oplossingen voor het vocht en schimmelprobleem, te weten:

1. Kwaliteitsplan Vincio Wonen

Soms is het aanpakken van de schimmel symptoombestrijding. De oorzaak van de schimmel heeft dan een constructie/ technische oorzaak. Vincio Wonen heeft een Kwaliteitsplan opgesteld om het historisch achterstallig onderhoud weg te werken door woningen te renoveren of sloop/nieuwbouw. Op dit moment versnellen we de uitvoering van het plan waar mogelijk.

Wordt een woning gerenoveerd dan plaatst Vincio Wonen een CO2-gestuurde ventilatie. Deze zorgt voor een goed binnenklimaat waar continue automatisch geventileerd wordt. Als er veel mensen in de woning zijn, gaat deze ventilatie harder werken. De luchttoevoer is geregeld met ZR-roosters (Zelf Regelend) in de kozijnen.

Aanvullend heeft Vincio Wonen op 16 juli de eerste bewoners geïnformeerd over de voorkeursvariant voor de 90 woningen, waaronder de Talmastraat:

De technische staat van de genoemde 90 woningen (in fase 4 en 5) is gemiddeld genomen een stuk slechter dan de woningen uit fase 1, 2 en 3. Dit uit zich onder andere in hardnekkige vocht- en schimmelproblematiek en bepaalde constructieproblemen. Ook hier hebben we geleerd van de inzichten uit fase 1. Daarom is renovatie hier geen reële optie. Onze (Vincio Wonen) voorkeursvariant is nieuwe woningen voor onze huurders bouwen.

2. Tochtwerende maatregelen

Een besluit tot renovatie of nieuwbouw duurt lang in de ogen van de bewoners voor wie elke winter telt. In 2022 en 2023 hebben we maatregelen genomen voor tochtwerende maatregelen aangeboden waarvan 119 huishoudens gebruik van hebben gemaakt. Deze woning zijn voorzien van verschillende maatregelen zoals tochtborstels en tochtstrips. Deze maatregelen waren gratis voor de bewoners.

Voor de 90 woningen waar een besluit over genomen gaat worden gaan we extra maatregelen genomen. Deze bewoners zullen bij een sloopbesluit nog 2 of 3 winters in hun woning blijven. Daarom onderzoeken we nu wat we daar, als mogelijk voor winter 2024, aan kunnen doen.

3. Versneld plaatsen nieuwe kozijnen

Bij woningen die in de toekomst gerenoveerd worden, haalt Vincio Wonen de vervanging van de kozijnen naar voren, we versnellen. Daar plaatsen we voor de aanvang van de renovatie al nieuwe kozijnen. In Meezenbroek gaan we bij de woningen uit fase 2 en 3 versneld nieuwe kozijnen plaatsen, hiermee starten we in 2024 en zal doorlopen in 2025.

4. Geen jaarlijkse huurverhoging

Sinds 2021 hebben de bewoners in Meezenbroek geen jaarlijkse huurverhoging gehad. Dit is een financiële compensatie voor de staat van de woningen. Als de reguliere huurverhogingen in die jaren had plaatsgevonden hadden de bewoners nu 110,31% van hun huur betaald.

Hoe wordt er samengewerkt met woningcorporaties om ervoor te zorgen dat de woningen voldoen aan de vereiste gezondheids- en veiligheidsnormen?

Geen vraag aan Vincio Wonen