
OPSCHRIFT

Vergadering van 14 april 2016

Nummer: 2016_MV_00196

Onderwerp:

Mondelinge vraag van raadslid Isabelle De Clercq: Sociale woningen met vocht- en schimmelproblemen

Raadslid(-leden):

Isabelle De Clercq - N-VA

Bevoegd:

Tom Balthazar

OMSCHRIJVING VAN DE VRAAG

Toelichting:

Alweer wordt er in de media bericht over huurders van WoninGent die jarenlang in woningen met vocht- en schimmelproblemen moeten leven. Het gaat deze keer om de wijk tussen het UZ en de Zwijnaardsesteenweg. Een bewoner meldt dat zij al vijftien jaar lang probeert haar woning proper en gezond te houden, maar de schimmelproblemen keren steeds weer terug wat zij er ook aan doet.

Vraag:

1. Wat is de oorzaak van de problemen met de woningen in deze wijk? Hoeveel woningen zijn hierdoor naar schatting aangetast? Hoe zal WoninGent het saneren van deze woningen aanpakken?

2. De bewoonster kreeg eerst te horen dat zij zelf het probleem veroorzaakte, onder meer omdat ze haar woning te weinig verluchtte.

Dat was ook u antwoord toen ik begin vorig jaar een vraag stelde over schimmel in woningen van WoninGent in Nieuw Gent.

Wordt er dan geen bezoek aan een woning gebracht om na te gaan wat de oorzaak is wanneer bewoners schimmelproblemen melden?

Wat is de procedure bij dergelijke meldingen?

3. Schimmel- en vochtproblemen zijn niet alleen onaangenaam maar ook bijzonder ongezond. Dat mensen jarenlang in een beschimmelde woning moeten leven is evident een gezondheidsrisico.

Op welke wijze houdt WoninGent rekening met de gezondheidsrisico's voor huurders van vochtige woningen?

Hoe probeert men de gezondheidsrisico's te voorkomen / beperken?

Wat wanneer een huurder gezondheidsproblemen ondervindt die te wijten zijn aan de toestand van een woning?

Kunnen zij beroep doen op een alternatieve woning?

4. Analyses van de binnenlucht kunnen uitsluitsel geven of er in een woning een schimmelbesmetting is of niet.

Voert Woningent analyses van de binnenlucht in woningen uit? Bestaan daar cijfers over?

Kunnen huurders dergelijke analyse aanvragen wanneer zij vrezen dat hun woning ongezond is?

5. Hoe zit het met de aanpak van de schimmel- en vocht problemen in de woningen van het Hollainhof?

Begin 2015 zou de raad van bestuur van woningent beslissen over een studieopdracht voor een globale bouwkundige oplossing.

Werd die ondertussen uitgevoerd? graag een stand van zaken.

ANTWOORD

14 april 2016

Vooreerst wil ik nogmaals stellen dat WoninGent geen stadsdienst is.

1.a. Wat is de oorzaak van de problemen in deze wijk?

Algemeen kan gesteld worden dat de oudere gebouwen (bouwjaren 1925, 1932 en 1949) in de wijk Steenakker de klassieke gebreken (beginnen te) vertonen van gebouwen waarvan de basisstructuren en –bouwtechnieken dateren van 65, 85 of zelfs 90 jaar geleden.

In deze woningen bestaat er een risico op opstijgend vocht als gevolg van de bouwtechnieken die in deze periode werden toegepast. Deze woningen ondergingen renovaties in meer recente jaren (begin negentiger jaren van vorige eeuw tot midden van het eerste decennium van deze eeuw). Deze renovaties hadden geen betrekking op de structurele of bouwtechnische aspecten van de gebouwen.

Een aantal van de woningen in deze wijk heeft nog geen centrale verwarming (wordt verwarmd met gas convectoren) waardoor er – indien de bewoner niet voldoende verwarmt en verlucht – koude oppervlaktes kunnen ontstaan waarop het vocht uit de lucht neerslaat (condensvocht).

Naast een gebrek aan voldoende verwarming of verluchting, kan condensvocht het gevolg zijn van bijvoorbeeld van overmatige productie van waterdamp als gevolg van koken.

Maar niet alle vocht gerelateerde problemen zijn het gevolg van condens- en opstijgend vocht. Andere mogelijke oorzaken zijn punctuele en tijdelijke gebreken aan de woning, zoals bijvoorbeeld losgeraakte dakpannen, lekkende leidingen, gebroken rioleringsbuizen of een scheur in de waterdichte dakbekleding. Dergelijke gebreken zijn meestal niet structureel en de gevolgschade verdwijnt van zodra de (door de aard van het gebrek beperkte) herstellingswerken zijn uitgevoerd. Ingevolge de ouderdom van sommige gebouwen kan het ook voorkomen dat bij hevige en langdurige neerslag sterk blootgestelde muurdelen water doorlaten.

Zoals hierna wordt aangetoond heeft deze wijk evenwel geen echt veralgemeend probleem van opstijgend vocht of condensvocht, met uitzondering van het probleem van opstijgend grondwater in de kelders van de woningen die dateren uit het interbellum of de periode kort na de Tweede Wereldoorlog.

1.b. Hoeveel woningen zijn hierdoor naar schatting aangetast?

In het patrimonium van WoninGent gelegen in de wijk tussen het UZ en de Zwijnaardsesteenweg werd sinds 2011 – dus sinds het ontstaan van de fusiemaatschappij – in de volgende straten een melding over condens-, opstijgend of doorslaand vocht geregistreerd:

Het patrimonium van WoninGent gelegen in de wijk tussen het UZ en de Zwijnaardsesteenweg bestaat sinds 2011 – dus sinds het ontstaan van de fusiemaatschappij – uit 371 wooneenheden in 24 straten. In 55 daarvan werden klachten over vocht geregistreerd.

Hieruit kan afgeleid worden dat jaarlijks ongeveer 3 % van de woningen in deze wijk tussen 2011 en 2016 melding maakten van een dergelijk probleem en dat over diezelfde periode van vijf jaar 55 wooneenheden (of 15 %) op een of ander ogenblik te kampen had met een dergelijk probleem. Het EU-SILC geeft aan dat in België in 2014 ongeveer 17,5 % van de bevolking in woningen leeft die een vochtprobleem kennen. Men kan dus bezwaarlijk spreken van een veralgemeend probleem.

1.c. Hoe zal WoninGent het saneren van deze woningen aanpakken?

Eind 2015 werden raamcontracten afgesloten met gespecialiseerde aannemers om dergelijke meldingen doelgericht aan te pakken. Binnen WoninGent worden deze aannemers omkaderd door een team van eigen medewerkers die zowel op vlak van projectbegeleiding en –planning, als op vlak van uitvoering van beperkte werken (schimmelbestrijding, beperkte herstellingswerken) ook kunnen tussenkomen. Dit team is sedert begin 2016 begonnen met het systematisch selecteren en opvolgen van meldingen van condens- en opstijgend vocht.

De hieronder begrepen acties kunnen omvatten: waterdicht maken van de kelder, verwijderen van de gevolgen van opstijgend vocht en uitvoeren van verbeteringswerken aan muren (aanbrengen waterkerende folie), plaatsen van individuele centrale verwarmingssystemen (waardoor alle bewoonde ruimtes kunnen verwarmd worden), plaatsen van dubbele beglazing in buitenschrijnwerk, plaatsen van verluchtingssystemen.

2.a. Wordt er een bezoek gebracht aan de betrokken woning?

Vanzelfsprekend wordt er een bezoek gebracht aan wooneenheden die melding maken van een probleem, ongeacht de aard van het probleem.

2.b. Wat is de procedure bij dergelijke meldingen?

De procedure bij dit soort meldingen is dezelfde als bij andere meldingen, met dien verstande dat dit soort meldingen een hogere prioriteitsgraad heeft. Bij de eerste tussenkomst wordt nagegaan wat de oorzaak is en of deze oorzaak direct kan verholpen worden. Indien het om een condensprobleem ingevolge het gebruik van de wooneenheid gaat wordt de huurder ook ingelicht over de te nemen acties aan de hand van een brochure.

Indien werkzaamheden nodig zijn worden deze uitgevoerd, voor zover deze van beperkte aard zijn. Indien de uit te voeren werken omvangrijker zijn, dient eerst een offerte bekomen te worden van de aannemer (indien dit binnen een raamcontract valt) of dient zelfs een specifieke uitbesteding uitgeschreven te worden.

3.a. Op welke wijze houdt WoninGent rekening met de gezondheidsrisico's voor huurders in vochtige woningen?

Schimmel wordt steeds verwijderd. Daarnaast worden de huurders gesensibiliseerd en geïnformeerd met betrekking tot het probleem en de manieren waarop het kan worden vermeden en bestreden. Men vertelt mij dat jammer genoeg de huurders deze richtlijnen niet steeds correct opvolgen, waardoor ze zelf oorzaak zijn van de verdere verspreiding van schimmelvorming.

3.b. Hoe probeert men gezondheidsrisico's te voorkomen / beperken?

Sinds mei 2015 worden leegstaande woningen in orde gesteld in overeenkomst met de sinds die datum ingevoerde norm, waarin maatregelen ter verwijdering van vochtproblemen een element zijn.

Daarnaast is er de hiervoor reeds vermelde brochure en de eveneens hiervoor vermelde nieuwe methodiek om preventief de buitenschil van wooneenheden te gaan aanpakken.

3.c. Kan een huurder die gezondheidsproblemen ondervindt een beroep doen op een alternatieve woning?

WoninGent heeft een interne procedure waarbij de technische dienst een onderzoek kan uitvoeren in de woning om na te gaan of de woning nog kan hersteld worden zonder dat het om bouwtechnische en financiële redenen meer aangewezen zou zijn om over te gaan tot een structurele renovatie van de hele wijk (in geval van woningen) of het hele gebouw (in geval van appartementen). Op basis van dit onderzoek geeft de technische dienst een advies aan de verhuurdienst omtrent de eventuele noodzaak tot tijdelijke of zelfs permanente herhuisvesting (voor zover dit mogelijk is binnen het patrimonium van WoninGent).

4 Voert WoninGent analyses uit van de binnenlucht in woningen en bestaan daar cijfers over?

WoninGent is in het bezit van dataloggers die luchtvochtigheid en temperatuur kunnen meten over een bepaalde periode en heeft ook een toestel om een ogenblikkelijke meting uit te voeren. Deze toestellen worden desgevallend en waar relevant ingezet.

WoninGent is niet in het bezit van apparatuur die toelaat om schimmelbesmettingen te analyseren, noch beschikt het over de expertise om dergelijke analyses uit te voeren of te interpreteren.

5.Hoe zit het met de aanpak van de schimmel- en vocht problemen in de woningen van het Hollainhof? Begin 2015 zou de raad van bestuur van WoninGent beslissen over een studieopdracht voor een globale bouwkundige oplossing. Werd die ondertussen uitgevoerd? graag een stand van zaken.

Op 1 juni 2015 werd door de raad van bestuur beslist om Signum+ Architecten aan te stellen voor het uitvoeren van een studie m.b.t. het definitief en volledig herstellen van de bouwkundige gebreken die oorzaak zijn van o.a. de vochtproblemen welke zich voordoen op de site Alphonse de Hollainhof te Gent.

Hiernaast werd door de raad van bestuur vervolgoopdracht gegeven een volledig overheidsopdrachtenprocedure op te stellen.

Op 17 juni 2015 ontving WoninGent een dagvaarding in kort geding door een ander studiebureau dat zich kandidaat had gesteld m.b.t. het aanstellen van het studiebureau Signum+. Bij vonnis van 9 juli 2015 van de Rechtbank van eerste aanleg, Oost Vlaanderen, werden alle eisen van de eisende partij evenwel ongegrond verklaard. WoninGent heeft dan op 4 augustus 2015 Signum+ Architecten opdracht gegeven op 17 augustus aan te vangen met de studieopdracht.

Op de raad van bestuur van WoninGent lag op 11 april 2016 het bestek voor de uitvoering van de werken ter bekrachtiging voor. Na het in acht nemen van de gebruikelijke termijnen bij aanbestedingen, worden de werken gegund. De start van de uitvoering van de werken wordt gepland in de tweede helft van 2016.

De bewoners werden op 7 april 2016 op de hoogte gebracht van de komende verbouwingswerken. Alle panden met gebreken zullen hersteld worden. Normaal zullen de mensen niet moeten verhuizen. WoninGent zal de bewoners steeds informeren nadat er afspraken werden gemaakt met de aannemer van de renovatiewerken.
