



Bouwfysica – Lucht- en waterdichtheid

Bouwgebreken & bewonersgedrag

Vochthinder in woningen

Schimmelvorming of lekkages op onverklaarbare plekken, een klagende bewoner die zegt voldoende te ventileren, maatregel na maatregel blijkt niet te helpen, een huurcommissie die huurverlaging verlangt? Vochtschades kunnen u als woningverhuurder goed dwars zitten.

Ligt het aan de verwarming- of ventilatie-installaties, zorgt het woongedrag van de bewoner voor de schade of zit het probleem in de constructie? In het geschil met de huurder wordt u geacht een oplossing te bieden maar als het probleem complex is, weet u niet goed welke maatregel wel of niet genomen moet worden en of deze maatregel effectief zal zijn.

Een of meer oorzaken?

Vochthinder in woningen kan diverse oorzaken hebben. Zo kan dit veroorzaakt worden door bijvoorbeeld:

- koudebruggen;
- bouwkundige lekkages;
- optrekkend vocht vanuit de fundering;
- inwendige condensatie in gevels en daken;
- vochtdoorslag door gevels;
- onvoldoende ventilatie;
- onvoldoende verwarming;
- of een combinatie van bovenstaande factoren.

Bewonersgedrag

Naast de bouwkundige en installatietechnische staat van het pand speelt ook het bewonersgedrag (verwarmen, ventileren, vochtproductie) een belangrijke rol. Vochthinder kan niet alleen schade aan een gebouw veroorzaken maar ook tot gezondheidsproblemen bij bewoners leiden. Ook kan een huurder via de huurcommissie een huurverlaging van u eisen, terwijl dezelfde bewoner mogelijk een rol in het ontstaan van het probleem speelt.

Onze aanpak

De door Cauberg-Huygen gehanteerde aanpak van vochthinderonderzoek is afhankelijk van het schadegeval. In de meeste gevallen zal eerst een visuele inspectie plaatsvinden door een ervaren adviseur of specialist. Op basis van onze kennis en ervaring kunnen wij vaak al een eerste inschatting geven van mogelijke oorzaken.

Onze adviseurs kunnen snel vaststellen wat wel en niet relevant is. Zo worden alleen die oorzaken beschouwd die mogelijk van belang zijn. Bij eventuele twijfel over oorzaken kan specifiek onderzoek plaatsvinden, waarvoor ook ons bouwfysisch laboratorium in Zwolle ter beschikking staat. Nader onderzoek naar- en metingen van bewonersgedrag is eveneens mogelijk.

Na voltooiing van het onderzoek ontvangt u een helder rapport met daarin de oorzaken van uw schade en de oplossingen om deze te verhelpen. Dit vocht-onderzoek kan ook worden gebruikt bij een geschil met de huurcommissie.



Cauberg-Huygen heeft ruime ervaring met het onderzoeken en achterhalen van oorzaken van bouwschades. Diverse woningcorporaties schakelen ons bureau in om uitsluitel te krijgen over de oorzaken en voor een helder advies om schade te voorkomen of te herstellen.

Daarnaast verzorgen wij met enige regelmaat de cursus *Vochthinder in woningen*. Een praktijkgerichte cursus voor medewerkers van woningcorporaties, Dienst Bouw- en Woningtoezicht, architectenbureaus en aannemersbedrijven om eenvoudige vochtschades op te kunnen lossen. Zie: www.chri.nl/bijeenkomsten.

