

AANPAK VAN VOCHTPROBLEMEN IN WONINGEN

Augustus 2026



vereniging van
woningcorporaties



SAMENVATTING

HET DOEL VAN DE HANDREIKING

De Aedes-handreiking Aanpak van vochtproblemen in woningen (update van de versie uit 2023) helpt woningcorporaties om vochthinder en schimmelproblemen sneller te verminderen en op te lossen. De handreiking biedt geen pasklare oplossing - daarvoor is de problematiek te complex, bovendien is iedere woning weer anders - maar geeft handvatten voor communicatie, preventie en een gestructureerde aanpak van individuele meldingen. De handreiking is primair geschreven voor kleine en middelgrote corporaties die hun aanpak nog moeten opzetten of verbeteren. Grotere corporaties kunnen de handreiking gebruiken om hun bestaande beleid te verfijnen.

SECTORBELOFTE AANPAK VOCHT EN SCHIMMEL

Medio 2025 deed Aedes namens de sector, met instemming van alle corporatiebestuurders, de belofte om samen met huurders en andere partijen naar de beste oplossing te zoeken bij vocht en schimmel. Deze belofte bestaat uit 4 punten:

- Technisch goede staat: woningen moeten technisch zodanig in orde zijn dat schimmel niet makkelijk ontstaat.
- We pakken het samen op: corporatie en huurder werken samen aan een beter binnenklimaat.
- Van reageren naar voorkomen: meer inzicht in risicowoningen, zodat problemen worden voorkomen of eerder opgelost.
- Samenwerken: corporaties delen kennis en data om de aanpak gezamenlijk te verbeteren.

PREVENTIEVE AANPAK

Preventie richt zich op het wegnemen van oorzaken vóórdat klachten ontstaan, en is verbonden met onderhoud, renovatie en assetmanagement. Een preventieve aanpak verlaagt het aantal meldingen, vermindert gezondheidsrisico's, beperkt onderhoudskosten op lange termijn en versterkt de relatie met huurders. Belangrijke onderdelen zijn:

- Vochtproblematiek standaard meenemen bij (energetische) renovaties, met aandacht voor ventilatie.
- Een saneringsplan voor complexen met natuurlijke ventilatie, conform het Besluit bouwwerken leefomgeving.
- Structureel onderhoudsbeleid voor ventilatiesystemen (controle, reiniging, vervanging).
- Heldere Programma's van Eisen (PvE's) bij aanleg en onderhoud van ventilatiesystemen.
- Data-gestuurd werken: risicocomplexen in beeld brengen en gericht prioriteren.
- Samenwerking tussen vastgoedbeheer, onderhoud, renovatie en bewonerscommunicatie.

AANPAK INDIVIDUELE VOCHTMELDINGEN

Het oplossen van een melding verloopt via 5 stappen, waarbij in elke stap heldere communicatie met de huurder essentieel is:

- Stap A - Aannemen melding: registreer de melding centraal (intern en zichtbaar voor de huurder), vraag voldoende informatie over aard en omvang en plan altijd een inspectie.
- Stap B - Eerste inspectie: laat de inspectie uitvoeren door iemand met voldoende kennis (corporatiemedewerker, aannemer of onafhankelijk specialist) en doe vooraf dossieronderzoek naar de woning, het complex en de bewoning.
- Stap C - Onderzoek oorzaken: onderzoek altijd breed naar bouwkundige, installatietechnische en gebruikgerelateerde oorzaken. Vaak speelt een combinatie een rol en moeten alle oorzaken worden aangepakt.

- Stap D - Maatregelen: pak alle gevonden oorzaken gelijktijdig aan, voldoe minimaal aan de wettelijke eisen en maak afspraken met de huurder over de gezamenlijke inspanning.
- Stap E - Nazorg: controleer binnen 1 tot 3 maanden of de klacht écht is opgelost, leg de resultaten vast en gebruik deze input voor de preventieve aanpak. Bij terugkerende klachten begint het traject opnieuw bij Stap C.

COMMUNICATIE

Huurders ervaren vocht en schimmel vaak als een bedreiging voor gezondheid en woongenot, terwijl de corporatie het probleem primair technisch benadert. Heldere, empathische communicatie overbruggt dit verschil en versterkt het vertrouwen. Kernpunten zijn:

- 1 vast aanspreekpunt per melding, met concrete afspraken over proces, tijdsplanning en opvolging.
- Vermijd vakjargon, leg uit wat er gebeurt en waarom, en benadruk dat oplossen een gezamenlijke inspanning is.
- Wees transparant, ook als oplossingen tijd vragen, en controleer na uitvoering of het probleem écht is verholpen (nazorg na ca. 2 maanden).
- Monitor meldingen, doorlooptijden en herhaalmeldingen op adres- en complexniveau om risico's vroeg te signaleren.
- Houd rekening met taalbarrières (gebruik visuele ondersteuning) en met de menselijke/sociale kant, zoals mogelijke schaamte of zorgen over kosten.
- Goede communicatie en documentatie voorkomen escalatie naar Huurcommissie, rechter, media of politiek en ondersteunen de verantwoording richting gemeenten en toezichthouders.

INHOUDSOPGAVE

1	DE AEDES-AANPAK VAN VOCHTHINDER	6
1.1	WAAROM DEZE PUBLICATIE?	6
1.2	DE AEDES-AANPAK VAN VOCHTHINDER IN WONINGEN	7
1.3	LEESWIJZER	9
1.4	DE CONTEXT VAN DE AEDES-HANDREIKING VOCHTHINDER IN WONINGEN	10
2	COMMUNICATIE	11
3	PREVENTIEVE AANPAK	13
3.1	VOORDELEN PREVENTIEVE AANPAK	13
3.2	PREVENTIEVE AANPAK	13
3.3	DATA VOOR OPVOLGEN SECTORBELOFTE	14
4	AANPAK VAN VOCHTMELDINGEN	15
5	OORZAKEN EN OPLOSSINGEN	22
6	NADERE INFORMATIE	25
BIJLAGEN		
BIJLAGE I	BOUWKUNDIGE AANDACHTSPUNTEN	27
BIJLAGE II	INSTALLATIETECHNISCHE AANDACHTSPUNTEN	30
BIJLAGE III	WIJZE VAN BEWONING AANDACHTSPUNTEN	32
BIJLAGE IV	SECTOR BELOFTE BESTRIJDING VOCHT EN SCHIMMEL	34

1 DE AEDES-AANPAK VAN VOCHTPROBLEMEN



Heldere communicatie Alternatieve aanpak Aanpak per melding Bouwkundige oorzaken Installatie technische Wijze van bewonen

1.1 WAAROM DEZE PUBLICATIE?

ACHTERGROND

In veel woningen komen vocht en schimmel voor. Ook huurders van woningcorporaties kampen met deze problemen in hun woningen. Bewoners met schimmel in hun woning trekken regelmatig bij corporaties of in de media aan de bel. En ook vanuit de (lokale en landelijke) politiek wordt druk uitgeoefend om vochthinder in woningen aan te pakken. Langdurige blootstelling aan schimmels in een woning kan gezondheidsrisico's voor de bewoners betekenen. Een snelle en effectieve aanpak van vochthinder in woningen is dan ook vereist voor onze huurders.

De aanpak van schimmel- en vochtproblemen is echter lastig. Vochthinder kan te maken hebben met bouwkundige en installatietechnische aspecten, maar ook met het gebruik van de woning. Vaak spelen meerdere oorzaken tegelijk een rol, wat het vinden van de juiste oplossing lastiger maakt. En elk wooncomplex heeft een andere oplossing nodig, omdat het anders is gebouwd en/of al is gerenoveerd. Ook is de samenwerking met iedere bewoner weer anders. Er is dan ook geen standaardoplossing die voor alle woningen in Nederland geldt.

SECTORBELOFTE BESTRIJDING VOCHT EN SCHIMMEL

Toch is een goede aanpak nodig om vochthinder in woningen zo veel mogelijk te beperken. Aedes heeft daarvoor namens de sector medio 2025 de belofte bestrijden vocht en schimmel naar de maatschappij gedaan om 'samen met andere betrokken partijen én met de huurder naar de beste oplossing te zoeken als er sprake is van vocht en schimmel.' De belofte is in samenwerking met woningcorporaties tot stand gekomen en door corporatiebestuurders unaniem onderschreven als norm voor de sector.

De belofte staat bestaat uit 4 punten:

- 1. Technisch goede staat:** De woningen moeten technisch in goede staat zijn, zodat schimmel niet makkelijk kan ontstaan.
- 2. We pakken het samen op:** Als corporaties staan we naast de huurder om te kijken welke aanpassingen nodig zijn om het binnenklimaat met elkaar te verbeteren. Het is een samenspel tussen de corporatie en de huurder.
- 3. Van reageren naar voorkomen:** We willen meer inzicht krijgen in het soort woningen waar problemen te verwachten zijn, zodat problemen kunnen worden voorkomen én er eerder naar een oplossing kan worden gezocht.
- 4. Samenwerken:** We willen als corporaties samenwerken in de aanpak van vocht en schimmel. We willen kennis en data daarover met elkaar delen.

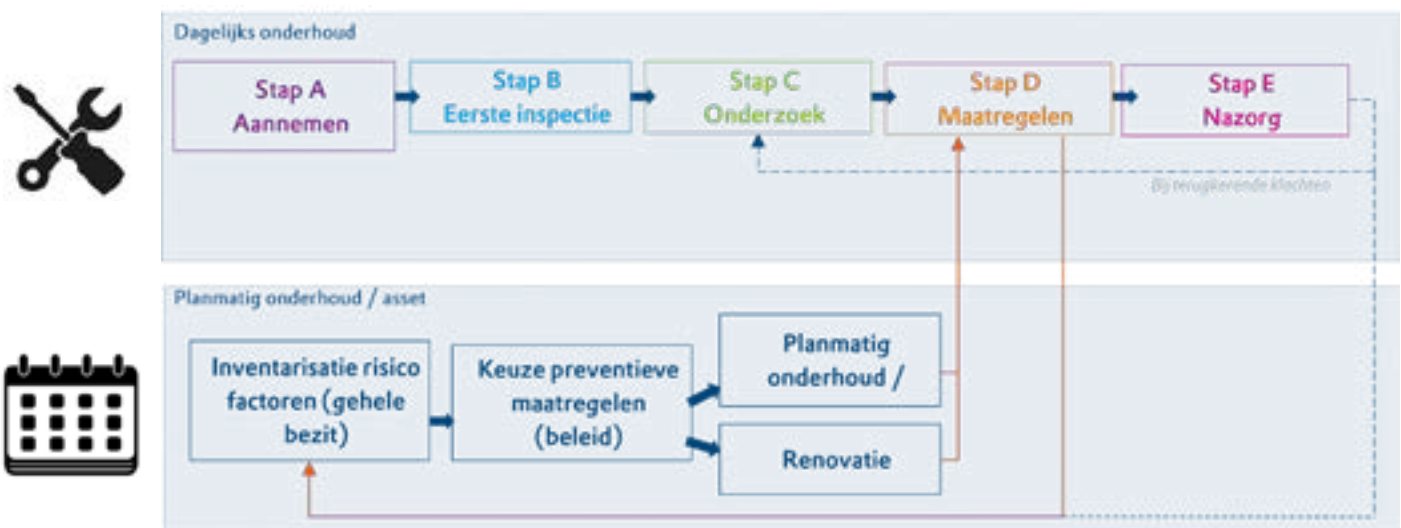
Om corporaties bij deze belofte te ondersteunen, actualiseerde Aedes de Aanpak van vochtproblemen in woningen op basis van de versie uit 2023.

1.2 DE AEDES-AANPAK VAN VOCHTPROBLEMEN IN WONINGEN

De Aedes-aanpak van vochtproblemen bestaat uit 2 hoofdsporen:

- **Een preventieve / proactieve aanpak:** via planmatig onderhoud en renovaties (planmatig onderhoud)
- **De reactieve aanpak:** klachten oplossen per melding (dagelijks onderhoud)

Door als corporatie op beide sporen in te zetten wordt via preventie het aantal klachten lager en het risico op vochtproblemen in woningen lager. Door een goede reactieve aanpak wordt het oplossen van vochthinder bij een melding versneld. Dit tweesporenbeleid vereist afstemming en overleg tussen de afdelingen Dagelijks Onderhoud én Planmatig Onderhoud/Assetmanagement.



Afb. 1.1 De 'reactieve' en 'preventieve' aanpak van een vochtmelding.

DE REACTIEVE AANPAK

De (traditionele) reactieve aanpak van vochthinder is om per individuele vochtmelding te zoeken naar de oplossing. Dan wordt onderzoek gedaan en worden maatregelen getroffen. Helpen de ingrepen onvoldoende, dan volgt nogmaals onderzoek of wordt een externe deskundige ingeschakeld. Duurt het oplossen te lang, dan stappen huurders naar de Huurcommissie, de rechter, de media of de politiek. Deze reactieve aanpak loopt meestal via de afdeling Dagelijks onderhoud.

DE PREVENTIEVE AANPAK

De kans op vochthinder in verhuurde woningen is structureel te verlagen als de belangrijkste risicofactoren preventief worden aangepakt. Bijvoorbeeld door beter geïsoleerde woningen, het verbeteren van de luchtafvoer of het beperken van de invloed van vochtige kruipruimtes. Wil je als corporatie in het gehele bezit de belangrijkste risicofactoren omlaag brengen, dan vraagt dat om een structurele, beleidsmatige aanpak. Dit kan per complex via renovaties of via meerjarige onderhoudsplannen. De preventieve aanpak vraagt dan ook om beleidsmatige/programmatische keuzes binnen de corporatie en verloopt veelal via de afdeling Assetmanagement/Planmatig onderhoud.

OORZAKEN

Vochthinder ontstaat altijd door 1 of een combinatie van de volgende oorzaken:

- Bouwkundige oorzaken: beperkte isolatie, doorslaand vocht, optrekkend vocht, koudebruggen, etc.
- Installatietechnische oorzaken: ventilatie- en verwarmingssysteem
- Gebruik van de woning: mate van verwarmen, ventileren en hoeveelheid woonvocht

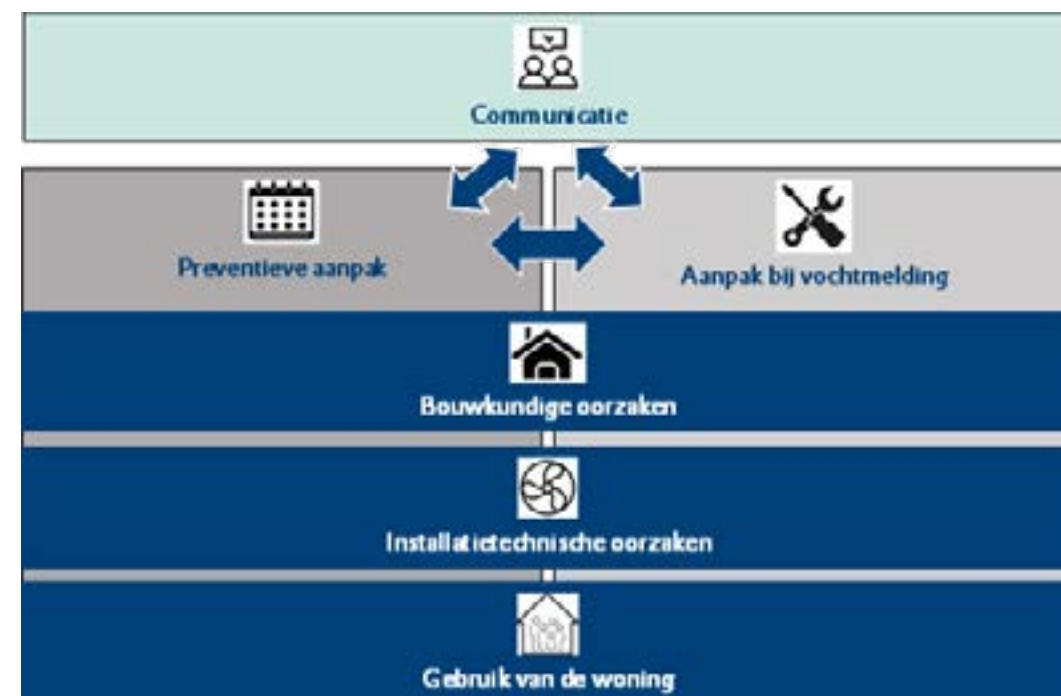
Naast de fysieke en technische oorzaken, kan verkeerde communicatie ook zorgen voor een vertraagde oplossing van vochthinder. Bijvoorbeeld door gebrek aan afstemming tussen aannemers over de benodigde maatregelen, aannemers die andere maatregelen treffen dan de corporatie wilde of geen goede afspraken maken met huurders over werkzaamheden en termijnen, waardoor verkeerde verwachtingen ontstaan.

DE AEDES-AANPAK VAN VOCHTHINDER IN WONINGEN

De Aedes-aanpak van vochthinder in woningen bestaat dan ook uit inspanningen op alle genoemde vlakken:

- **juiste** communicatie met huurders en betrokken partijen
- **snelle** oplossing bieden bij een individuele vochtmelding
- **preventief** verlagen van de kans op vochthinder in woningen
- **passende** oplossingen bieden voor:
 - **bouwkundige** oorzaken
 - **installatietechnische** oorzaken
 - **gebruik** van de woning

De inspanningen op de verschillende vlakken houden onderling verband. Ze kunnen dan ook niet los van elkaar worden gezien.



1.3 LEESWIJZER

De verschillende onderdelen binnen de Aedes-aanpak van vochthinder in woningen komen als volgt aan bod:

DE 3 NIVEAUS VAN AANPAK

H2: COMMUNICATIE

Heldere communicatie met onze huurders is essentieel bij de aanpak van vocht en schimmel. Aandacht hebben voor de problemen van de huurder, heldere tijdsafspraken en actieve opvolging ondersteunen een soepele afhandeling van meldingen. Ook communicatie over wat de corporatie gaat doen, is essentieel. Maar communicatie gaat ook over goed overleg tussen de corporatie en de huurder over het gebruik van de woning.

H3: PREVENTIEVE AANPAK

Een preventieve aanpak van vochthinder zorgt ervoor dat het aantal vochtmeldingen omlaaggaat én dat de kans op klachten afneemt. Preventie richt zich op het aanpakken van de grootste oorzaken van vochthinder. Niet pas bij een melding, maar eerder, zodat de melding wordt voorkomen. Hoofdstuk 3 geeft aan wat de preventieve aanpak inhoudt.

H4: AANPAK INDIVIDUELE VOCHTMELDINGEN

Krijgt een corporatie een vochtmelding, dan moet deze snel, doelmatig en efficiënt worden opgelost. Hoofdstuk 4 geeft een stappenplan om vochtmeldingen op te lossen.

H5 + BIJLAGE 1: BOUWKUNDIGE AANDACHTSPUNTEN

Bijlage 1 behandelt de meest voorkomende bouwkundige oorzaken en oplossingen. Deze bouwkundige bijlage kan gebruikt worden bij een individuele melding én bij het opzetten van een preventieve aanpak.

H5 + BIJLAGE 2: INSTALLATIE TECHNISCHE AANDACHTSPUNTEN

Bijlage 2 behandelt de meest voorkomende installatietechnische oorzaken en oplossingen. Deze installatietechnische bijlage kan gebruikt worden bij een individuele melding én bij het opzetten van een preventieve aanpak.

H5 + BIJLAGE 3: ADVIES WONINGGEBRUIK

Ook het woninggebruik kan van invloed zijn op het ontstaan van vochthinder. In bijlage 3 geven we aan hoe de bewoner optimaal zijn woning zou moeten gebruiken om het risico op vochthinder door gebruik van de woning zo veel mogelijk te verkleinen.

H6: NADERE INFORMATIE

In hoofdstuk 6 vermelden we bronnen die meer informatie of verdieping kunnen geven voor een effectieve aanpak van vochthinder in woningen.

ZOEKBOOM/DOORSTROOMSCHEMA'S

Bij deze handreiking horen stroomschema's, waarmee de corporatie de eerste inspectie met een minimaal niveau kan uitvoeren om een idee te krijgen van de oorzaak van de aanwezige hinder. Het bestand is een op zichzelf staand document zodat de gebruikers ervan deze eenvoudiger kunnen gebruiken bij locatiebezoeken.

1.4 DE CONTEXT VAN DE AEDES-HANDREIKING VOCHTPROBLEMEN IN WONINGEN

DOELSTELLING

Deze handreiking is niet bedoeld om dé oplossing te bieden voor alle vochtmeldingen; daarvoor is de aanpak van een vochtprobleem meestal te complex. De handreiking biedt handvaten om via goede communicatie én via de preventieve én de reactieve weg het aantal vochtmeldingen te beperken en sneller op te lossen. Het belangrijkste doel bij een vochtmelding blijft altijd: het vinden van de juiste oorza(a)k(en) van het vochtprobleem en deze met de juiste maatregelen oplossen. En zo onze belofte aan onze huurders en maatschappij waarmaken.

PRIMAIR GERICHT OP KLEINE EN MIDDELGROTE CORPORATIES

In de praktijk heeft iedere corporatie zijn eigen aanpak van een vochtmelding. Bij sommige corporaties worden vochtmeldingen behandeld door speciale schadeteams, soms is er een vochtspecialist of wordt dit werk gedaan door opzichters. Andere corporaties besteden deze problemen uit aan een aannemer. Iedere corporatie heeft een andere organisatiestructuur rondom dit onderwerp. De Aedes-handreiking is dan ook geschreven voor de kleine tot middelgrote corporaties die beginnend zijn of net een aanpak van vochthinder in woningen hebben geformuleerd. Zij kunnen hun beleid aanpassen aan de hand van de handreiking, zowel inhoudelijk (zie bijlagen 1 t/m 3), als op de niveaus communicatie, preventieve aanpak en de aanpak van meldingen.

GROTE WONINGCORPORATIES

De grotere woningcorporaties hebben vaak al een opzet gemaakt en lopen voorop. Zij kunnen tips van verschillende corporaties uit deze handreiking gebruiken om hun beleid en aanpak te finetunen op specifieke punten.



2 COMMUNICATIE

ALGEMEEN DOEL EN UITGANGSPUNTEN

Dit onderdeel beschrijft hoe de corporatie omgaat met communicatie bij vochtmeldingen, met als doel een effectieve en mensgerichte aanpak. Vochtproblemen worden door huurders vaak ervaren als een (mogelijke) aantasting van gezondheid, comfort en veiligheid, terwijl de corporatie deze primair technisch benadert. Dit verschil in beleving vraagt om zorgvuldige en empathische communicatie. Heldere verwachtingen, transparantie en betrokkenheid staan centraal.

Door communicatie structureel te verbeteren, wordt niet alleen het probleem sneller opgelost, maar ook het vertrouwen van de huurder versterkt. De corporatie streeft naar een aanpak waarin techniek en bewonersperspectief in balans zijn. Monitoring vindt plaats via analyse van meldingen, doorlooptijden, herhaalmeldingen en klanttevredenheid.

HUIDIGE AANPAK (BIJ EEN MELDING)

Bij een vochtmelding wordt de huurder direct geïnformeerd over het proces, de stappen en de verwachte doorlooptijd. Er wordt 1 vast aanspreekpunt aangewezen om duidelijkheid en regie te waarborgen. Een fysieke inspectie in de woning is standaard, waarbij ook uitleg wordt gegeven over mogelijke oorzaken en oplossingen. Afspraken worden concreet vastgelegd en actief opgevolgd. Transparantie is essentieel, vooral wanneer oplossingen tijd vragen of onzeker zijn. Na uitvoering van maatregelen wordt gecontroleerd of het probleem daadwerkelijk is opgelost. Bij escalaties, zoals geschillen, wordt extra zorgvuldig en consistent gecommuniceerd.

PREVENTIEVE AANPAK (VOORKOMEN VAN VOCHTPROBLEMEN)

Preventie richt zich op het vergroten van bewustwording en het stimuleren van correct gebruik van de woning. Huurders worden actief geïnformeerd over ventilatie, verwarming en het beperken van vochtproductie. Deze voorlichting vindt plaats bij aanvang van de huur en wordt, waar nodig, herhaald. De corporatie maakt gebruik van eenduidige communicatiemiddelen, zodat informatie consistent en herkenbaar is. Adviezen worden concreet en praktisch gemaakt, zodat huurders deze eenvoudig kunnen toepassen. Door preventieve communicatie wordt de kans op vochtproblemen verkleind en de zelfredzaamheid van huurders vergroot.

MAATSCHAPPELIJKE VERANTWOORDELIJKHEID

De corporatie erkent haar bredere rol in het waarborgen van gezond en veilig wonen. Vochtproblemen vragen om een gezamenlijke aanpak, waarbij zowel de corporatie als de huurder verantwoordelijkheid draagt. Communicatie is daarom helder, begrijpelijk en afgestemd op de doelgroep, met aandacht voor mogelijke taalbarrières. Er wordt rekening gehouden met de zorgen en beleving van huurders, met name rondom gezondheid. Waar nodig wordt externe expertise ingeschakeld, bijvoorbeeld bij gezondheidsklachten. Door een inclusieve en mensgerichte benadering draagt de corporatie bij aan duurzaam woongenot en maatschappelijk verantwoord handelen. Soms spelen taalproblemen een rol in de communicatie. Het kan dan helpen afbeeldingen, pictogrammen of video's te gebruiken in de communicatie.

MONITORING EN EVALUATIE

Verwacht wordt dat de corporatie vochthindermeldingen monitoren en deze bijvoorbeeld in een administratie op adres-/ complexniveau bijhoudt. Hiermee kun je actief monitoren welke woningen/complexen een risico vormen. Op deze manier kan de corporatie een actieve rol innemen zodra de meldingen oplopen of reageren op een eerste signaal uit het complex. Daarnaast is het belangrijk om te evalueren of de klachten afnemen en of er nog vervolgstappen nodig zijn. Door de huurder actief te betrekken en als corporatie een actieve rol in te nemen, maak je er een gezamenlijk belang van om het risico op hinder te beperken. Door het combineren van technische expertise met mensgerichte communicatie wordt het vertrouwen van huurders versterkt. Zo draagt de corporatie bij aan kwalitatief goed en gezond wonen.

POLITIEKE EN MAATSCHAPPELIJKE URGENTIE

Vocht- en schimmelproblematiek staat toenemend in de politieke en maatschappelijke aandacht, mede door de relatie met volksgezondheid, woningkwaliteit en betaalbaarheid. Overheden, toezichthouders en belangenorganisaties leggen steeds meer nadruk op de verantwoordelijkheid van woningcorporaties om tijdig en adequaat op te treden. Dit leidt tot hogere verwachtingen over transparantie, snelheid van handelen en aantoonbare resultaten.

De corporatie onderkent deze ontwikkeling en handelt proactief om te voldoen aan wet- en regelgeving en maatschappelijke normen. Heldere communicatie speelt hierin een cruciale rol: niet alleen richting huurders, maar ook richting gemeenten en andere stakeholders. Een gestructureerde en goed gedocumenteerde aanpak van vochtmeldingen draagt bij aan verantwoording en voorkomt escalatie naar politieke of juridische trajecten.

Daarnaast vraagt de toenemende aandacht om een zichtbare inzet op preventie en bewonersbegeleiding. Door actief te investeren in voorlichting en samenwerking met huurders, laat de corporatie zien dat zij haar maatschappelijke taak serieus neemt. Dit versterkt het vertrouwen van zowel bewoners als beleidsmakers.

Door communicatie, uitvoering en verantwoording integraal te benaderen, positioneert de corporatie zich als een betrouwbare en lerende organisatie binnen een politiek gevoelig dossier. Hiermee wordt niet alleen voldaan aan externe druk, maar wordt ook bijgedragen aan structurele verbetering van de woonkwaliteit.

Het stappenplan helpt corporaties om dit doel te bereiken en laat huurders zien wat ze kunnen verwachten van hun corporatie. Een vochtprobleem is vanuit het perspectief van de corporatie een ander probleem dan voor de bewoner. Die ervaart een vochtprobleem als inbreuk op woongenot en veiligheid ('er is iets mis in huis'), wat kan leiden tot ongerustheid over zijn/haar gezondheid. De corporatie beschouwt vochtproblematiek vaak als een technisch probleem dat moet worden opgelost, waarbij de huurder ook invloed kan hebben. Houd daarom bij de aanpak van en communicatie over vochtproblemen altijd in het achterhoofd wat dit voor de huurder betekent. Er kan bijvoorbeeld sprake zijn van schaamte bij huurders of zorgen over eventuele kosten.

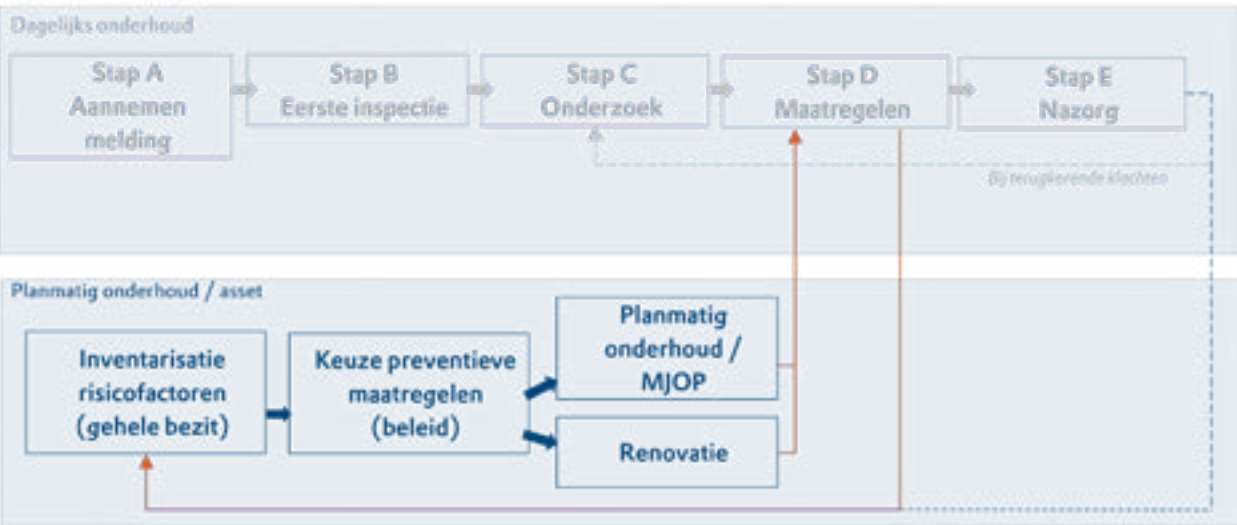
WONINGCORPORATIEWONINGEN IN EEN VVE-COMPLEX

Bij complexen met een VvE kan het oplossen van schimmelproblemen lastiger zijn (er spelen verschillende belangen). Aanpassingen kunnen het gehele complex raken, waarbij de ALV goedkeuring moet geven. Of de corporatie moet een vaststellingsovereenkomst aanvragen zodat de woningcorporatie een individueel geval kan oplossen. Anders volgen er mogelijk juridische trajecten waarbij de woningcorporatie dwangsommen ontvangt, huurkorting moet geven en/of nadere gerechtelijke procedures moet aangaan (rechtszaken). In samenspraak met de VvE-beheerder moet er, voordat de ALV plaatsvindt een vaststellingsovereenkomst worden afgesloten, die tijdens de ALV wordt behandeld.



3 PREVENTIEVE AANPAK

Een preventieve aanpak van vocht- en schimmelproblematiek is essentieel om structurele problemen binnen het woningbezit te voorkomen. Waar een reactieve aanpak zich richt op het oplossen van meldingen, richt preventie zich op het wegnemen van oorzaken voordat klachten ontstaan. Dit vraagt om een integrale benadering waarin techniek, beheer en gebruik van de woning samenkomen. De preventieve aanpak maakt onderdeel uit van de bredere onderhouds- en renovatiestrategie en is nauw verbonden met de dagelijkse praktijk van meldingen en herstel. Door preventie te verankeren in beleid en uitvoering kan de corporatie risico's beter beheersen en de woonkwaliteit duurzaam verbeteren.



3.1 VOORDELEN PREVENTIEVE AANPAK

Een preventieve aanpak leidt tot een vermindering van vocht- en schimmelklachten en daarmee tot een hoger woongenot en minder gezondheidsrisico's voor huurders. Daarnaast zorgt het voor lagere onderhoudskosten op de lange termijn, doordat schade en herstelwerkzaamheden worden beperkt. Door vroegtijdig in te grijpen en risico's inzichtelijk te maken, kan efficiënter worden gepland en gestuurd. Ook draagt een preventieve aanpak bij aan een betere relatie met huurders, doordat problemen worden voorkomen in plaats van achteraf opgelost. Tot slot versterkt een preventieve aanpak de maatschappelijke positie van de corporatie, doordat zij aantoonbaar inzet op kwaliteit en duurzaamheid.

3.2 PREVENTIEVE AANPAK

INTEGRALE BENADERING VAN (ENERGETISCHE) RENOVATIES

Bij renovaties wordt vochtproblematiek standaard meegenomen in de planvorming. Dit betekent dat bouwfysische aspecten, zoals isolatie, ventilatie en luchtdichtheid in samenhang worden beoordeeld. Hiermee wordt voorkomen dat energiemaatregelen leiden tot nieuwe vochtproblemen. Bij verduurzaming verdient ventilatie expliciete aandacht: ook woningen met een goed energielabel kunnen vocht- en schimmelproblemen ontwikkelen wanneer ventilatie onvoldoende functioneert.

SANERINGSPLAN NATUURLIJKE VENTILATIE

Voor complexen met natuurlijke ventilatie wordt een gericht saneringsplan opgesteld. Hierbij wordt beoordeeld of bestaande voorzieningen nog voldoen en waar verbeteringen noodzakelijk zijn om voldoende luchtverversing te garanderen. Hiermee wordt voldaan aan de minimale eisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving.

ONDERHOUDSBELEID VENTILATIESYSTEMEN

Goed functionerende ventilatiesystemen zijn cruciaal in het voorkomen van vochtproblemen. Daarom wordt een structureel onderhoudsbeleid gehanteerd, gericht op periodieke controle, reiniging en tijdige vervanging. Dit wordt door de woningcorporatie concreet in haar onderhoudsplan per complex opgenomen.

PROGRAMMA VAN EISEN (PVE'S)

Bij zowel aanleg als onderhoud van ventilatiesystemen worden duidelijke PvE's gehanteerd. Deze borgen kwaliteit, prestaties en gebruiksvriendelijkheid, zodat systemen in de praktijk effectief bijdragen aan een gezond binnenklimaat. Om dit goed in kaart te brengen kan het PvE voor ventilatie van Aedes een goede bijdrage leveren (zie ook hoofdstuk 6).

DATA-GESTUURD WERKEN EN RISICOSTURING

De corporatie ontwikkelt inzicht in welke complexen een verhoogd risico hebben op vochtthinder. Door data-analyse wordt gericht gestuurd op deze risicogebieden en worden prioriteiten gesteld in maatregelen en investeringen.

SAMENWERKING TUSSEN AFDELINGEN

Een effectieve preventieve aanpak vraagt om samenwerking tussen verschillende afdelingen, zoals vastgoedbeheer, onderhoud, renovatie en bewonerscommunicatie. Iedere afdeling levert vanuit haar expertise een bijdrage, waardoor een integrale en consistente aanpak ontstaat.

3.3 DATA VOOR OPVOLGEN SECTORBELOFTE

Het structureel vastleggen en analyseren van data is essentieel voor het monitoren en aantoonbaar maken van de voortgang op de sectorbelofte rondom vocht- en schimmelproblematiek. Door relevante gegevens systematisch te verzamelen, krijgt de corporatie inzicht in de aard, omvang en ontwikkeling van meldingen binnen het woningbezit. Dit maakt het mogelijk om gericht te sturen op verbetering en om verantwoording af te leggen richting stakeholders.

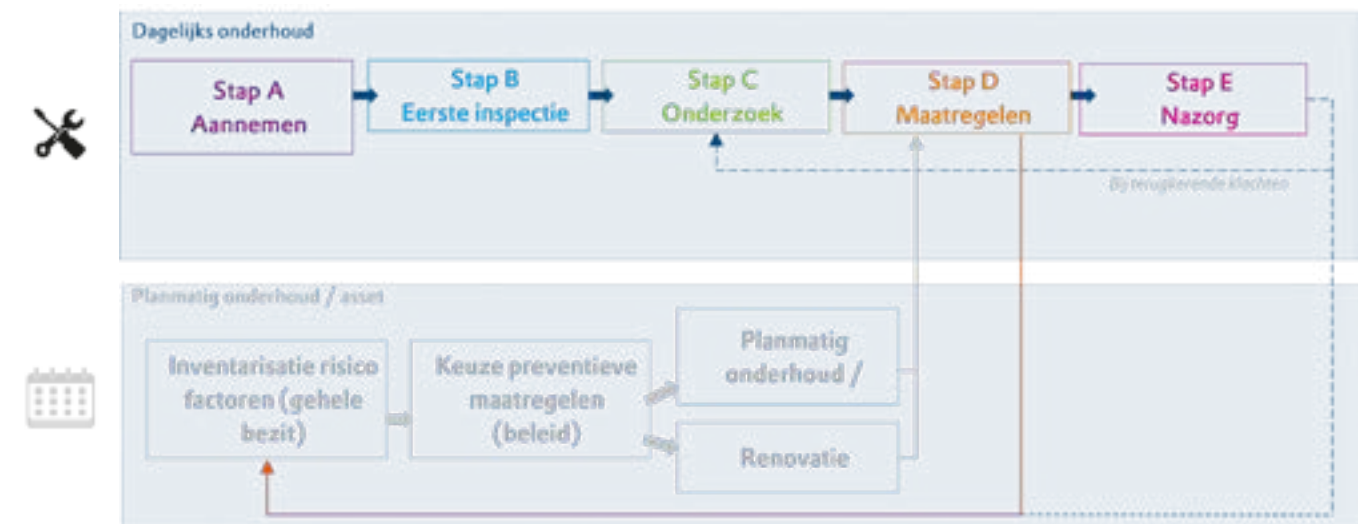
Belangrijke indicatoren zijn onder andere het aantal meldingen, doorlooptijden, herhaalmeldingen en de effectiviteit van genomen maatregelen. Door deze data te koppelen aan complexen en woningtypen ontstaat inzicht in risicogebieden en structurele knelpunten. Dit ondersteunt een gerichte inzet van preventieve maatregelen en investeringen.

Daarnaast draagt datagedreven werken bij aan transparantie en vergelijkbaarheid, zowel intern als binnen de sector. Het maakt het mogelijk om prestaties te toetsen aan de doelstellingen uit de sectorbelofte en tijdig bij te sturen waar nodig. Een uniforme registratie en eenduidige definities zijn hierbij randvoorwaardelijk.

Tot slot vormt data een belangrijke basis voor communicatie, zowel richting huurders als richting gemeenten en toezichthouders. Door inzichtelijk te maken welke stappen worden gezet en welke resultaten worden behaald, versterkt de corporatie het vertrouwen en laat zij zien actief invulling te geven aan haar maatschappelijke verantwoordelijkheid.

4 AANPAK VAN VOCHTMELDINGEN

Het oplossen van een individuele vochtmelding verloopt bijna altijd volgens dezelfde stappen. In dit hoofdstuk worden per stap de belangrijkste aandachtspunten aangegeven. NB: Bij iedere stap is heldere communicatie met de huurder noodzakelijk om tot de oplossing te komen.



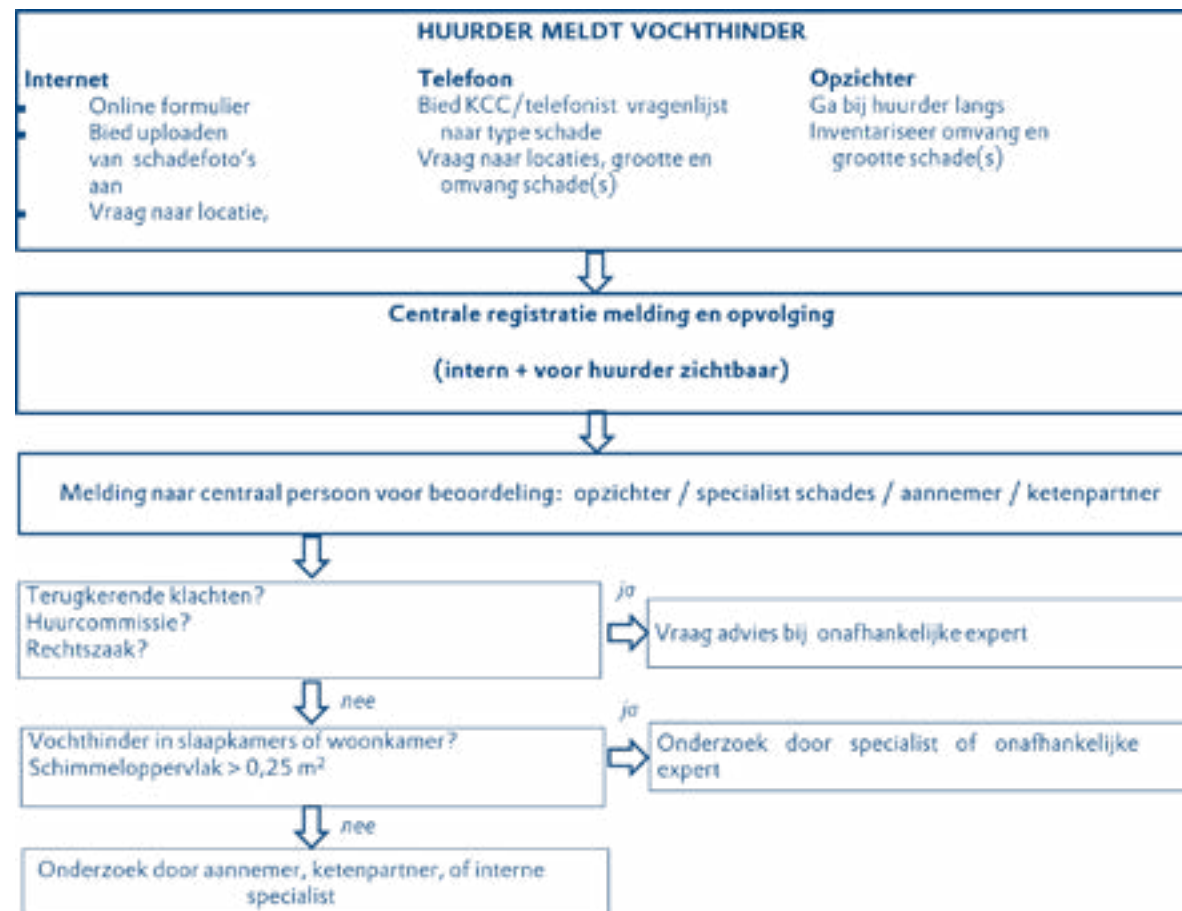
COMMUNICATIE

Heldere communicatie tussen huurder en de corporatie is essentieel bij het oplossen van de vochtthinder. Door met elkaar in gesprek te blijven kun je escalatie voorkomen. Hierna volgen de belangrijkste aandachtspunten rond communicatie. Communicatie wordt uitgebreid behandeld in hoofdstuk 2.

- Zorg voor 1 aanspreekpunt voor de huurder.
- Maak afspraken en stem verwachtingen af. Communiceer over wat gaat gebeuren, wanneer, waarom en hoe lang.
- Voorkom jargon in toelichting en voorlichting, zorg dat huurders je begrijpen.
- Benadruk steeds dat het oplossen samen moet gebeuren. Zowel de corporatie als de huurder moeten zich inspannen hun aandeel op te lossen. Ga er niet automatisch vanuit dat de oorzaak ligt bij het woninggebruik.
- Volg de melding actief op en signaleer stagnatie. En zorg voor nazorg, dit onderdeel is maatwerk, waarbij met de bewoner afspraken worden gemaakt.
- Heb oog voor de menselijke kant van de zaak. Mogelijk spelen ook niet-technische oorzaken maar sociale aspecten een rol.
- Speelt het gebruik van de woning een rol? Bespreek de belangrijkste verbeterpunten met de huurder en houd het behapbaar: gedragsverandering begint met kleine, overzichtelijke stapjes.



STAP A: AANEMEN MELDING



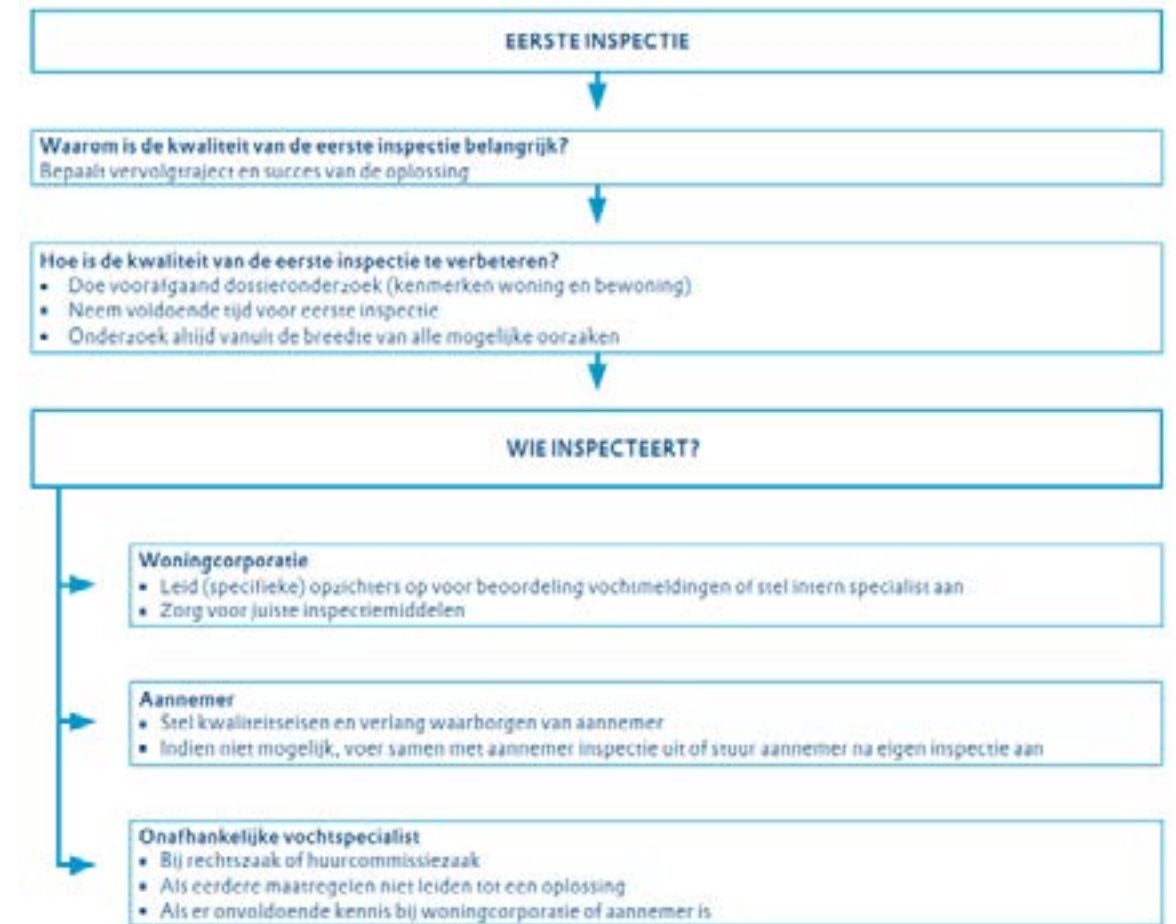
Bij het aannemen van een vochtmelding gelden de volgende aandachtspunten:

- Vraag bij de melding extra informatie om de aard en omvang te kunnen beoordelen. Dit helpt de opzichter/specialist bij het inschatten van de urgentie.
- Registreer de vochtmelding in het systeem en laat deze opvolgen. Zo is stagnatie of herhaling of juist het oplossen te volgen.
- Registreer daarin ook de uitgevoerde onderzoeken en genomen oplossingen. Zo is de status altijd opvraagbaar.
- Bij voorkeur kan ook de huurder digitaal de status van de melding en de vervolgstappen van de vochtmelding volgen.
- Na een melding moet de woning altijd worden geïnspecteerd (Stap B Eerste inspectie).
- Schakel eventueel de GGD in als er sprake is van gezondheidsklachten/ongerustheid over de gezondheid.



STAP B: EERSTE INSPECTIE

De kwaliteit van de eerste inspectie is bepalend voor het verdere verloop van het oplossen van de melding.



De kwaliteit van de eerste inspectie van de vochtschade bepaalt het succes van het vervolgtraject. De eerste inspectie én beoordeling moeten dan ook uitgevoerd worden door een persoon met voldoende kennis van vochtproblematiek in woningen. Daarvoor gelden de volgende aandachtspunten, afhankelijk van wie inspecteert:

CORPORATIEMEDEWERKER

- Laat alleen een medewerker inspecteren die voldoende kennis en ervaring heeft.
- Leid daarvoor (specifieke) opzichters op of stel een specialist vochtproblemen aan.
- Zorg voor juiste inspectiemiddelen:
 - **handmeter** temperatuur/vocht
 - **vochtigheidsmeter** materialen
 - **vochtmeters** (T + RV) voor duurmeters (bij onderzoek vanuit corporatie)
 - CO2-meters voor duurmeters (hulpmiddel bij beoordeling ventilatie)
 - **endoscoop** (bij onderzoek vanuit corporatie)
 - thermografische camera, eventueel koppeling aan telefoon (opsporing koudebruggen)

Is er onvoldoende kennis binnen de corporatie? Laat dan een aannemer of adviseur met kennis van zaken de inspectie uitvoeren.

AANNEMER

Het is niet ongebruikelijk dat (huis)aannemers in opdracht van de corporatie klachten afhandelen. Ook zij moeten voldoende kennis hebben, maar de kwaliteit daarvan verschilt sterk.

Om een betere inschatting van de situatie te krijgen, kun je 1 van deze opties toepassen:

- Laat een vochtmelding door een corporatiemedewerker uitvoeren die de aannemer aanstuurt.
- Voer de inspectie samen met de aannemer uit.
- Maak een bewuste keuze voor welke aannemer je voor de problematiek inhuurt en communiceer met de aannemer wat je van hen verwacht. Neem vaste aannemers ook mee in opleidings- en kennistrajecten rondom vocht- en schimmelproblematiek.
- Laat een onafhankelijke vochtspecialist de eerste inspectie uitvoeren.

ONAFHANKELIJKE VOCHTSPECIALIST

In de volgende situaties is het verstandig een onafhankelijke vochtspecialist de schade te laten beoordelen:

- als eerdere maatregelen niet tot een oplossing leiden
- bij een rechtszaak of Huurcommissiezaak
- als binnen de corporatie onvoldoende kennis over vochtproblematiek aanwezig is

DOSSIERONDERZOEK PER INDIVIDUELE WONING / PER COMPLEX

Met de volgende acties kun je de kwaliteit van de beoordeling verhogen:

Verricht eerst dossieronderzoek naar:

- de betreffende woning (bouwjaar, type, constructiewijze, eerdere meldingen, uitgevoerde reparaties/ onderhoudswerkzaamheden die van invloed kunnen zijn)
- eventuele vochtproblemen in hetzelfde complex of woningtype
- bewoning (gewijzigde gezinssamenstelling, mutaties)

En neem de volgende aandachtspunten mee:

- Neem voldoende tijd voor de eerste inspectie: beter zorgvuldig en volledig dan beknopt en onvolledig.
- Onderzoek altijd eerst vanuit de breedte alle mogelijke oorzaken, voorkom voorbarige conclusies alleen op basis van ervaringen. Hierdoor kan de juiste oorzaak over het hoofd worden gezien (zie ook Stap C).

Zie Stap C voor het onderzoek naar de oorzaken.



STAP C: ONDERZOEK OORZAKEN

Om de juiste maatregel(en) te kunnen nemen voor de oplossing van het vochtprobleem, moet eerst de oorzaak worden vastgesteld. Onderzoek dus altijd in de breedte: bekijk altijd alle mogelijke oorzaken die een rol kunnen spelen. En heb oog voor de juiste communicatie met de huurder over wederzijdse verantwoordelijkheden en te verwachten tijdsplanning.

TIPS VOOR HET VINDEN VAN DE OORZAAK

- **Juiste communicatie:** Denk bij het achterhalen van de oorzaken niet alleen aan de techniek. Denk ook aan de juiste communicatie over 'waarom' en 'wat' er wordt onderzocht en ga na enige weken na of de maatregelen hebben geholpen (zie H2 Communicatie).
- **Wederzijdse verantwoordelijkheden:** Voor de bouwkundige en installatietechnische zaken is de corporatie verantwoordelijk. De huurder kan door verkeerd gebruik van de woning onbedoeld schade veroorzaken. Beiden hebben dus hun verantwoordelijkheid bij het oplossen van het probleem. Communiceer duidelijk welke verantwoordelijkheid de corporatie heeft én welke verantwoordelijkheid de huurder heeft. Alleen als huurder en corporatie samenwerken kan het vochtprobleem worden verholpen. Deze werkwijze sluit aan bij de sectorbelofte om naast de huurder te staan en ondersteuning te bieden bij het gebruik van de woning.
- **Voorkom te snelle conclusies:** Over het algemeen zijn er 3 hoofdoorzaken aan te wijzen voor vochtproblemen:
 1. bouwkundige oorzaken
 2. installatietechnische oorzaken
 3. gebruik van de woning

Focus (bijvoorbeeld op basis van ervaring) niet op 1 specifieke oorzaak. Vaak wordt een vochtprobleem veroorzaakt door een combinatie van meerdere oorzaken. Als maar 1 oorzaak wordt aangepakt, blijven de overige aanwezig en blijft de schade bestaan. Alle oorzaken moeten dan ook worden gevonden en verholpen.

- **Kennis:** Het juiste kennisniveau van de persoon die de schade beoordeelt, is essentieel. Anders worden oorzaken over het hoofd gezien en verloopt het oplossen langer dan nodig. In deze handreiking worden niet alle de technische achtergronden en theorie van vochthinder behandeld. Nadere informatie staat in hoofdstuk 5. In bijlagen I t/m III staan de belangrijkste oorzaken en oplossingen. Bij deze handreiking hoort een digitaal stroomschema dat helpt bij het opsporen van de belangrijkste oorzaken.
- **Specialist inschakelen:** Bij zeer complexe schadegevallen, bij terugkerende klachten, als specialistisch onderzoek nodig is of bij een Huurcommissie- of rechtszaak, is het van belang om een externe onafhankelijke vochtspecialist in te schakelen.

ZOEKBOOM/DOORSTROOMSCHEMA'S

Bij deze handreiking horen stroomschema's, waarmee de corporatie de eerste inspectie met een minimaal niveau kan uitvoeren om een idee te krijgen van de oorzaak van de aanwezige hinder. Het bestand is een op zichzelf staand document zodat de gebruikers ervan deze eenvoudiger kunnen gebruiken bij locatiebezoeken.



STAP D: MAATREGELEN

Een vochtprobleem heeft meestal meerdere oorzaken. Alleen als alle oorzaken worden aangepakt, zal de vochthinder afnemen. Algemene aandachtspunten zijn:

- Pak alle oorzaken in 1 keer aan als meerdere oorzaken een rol spelen. Als maar 1 oorzaak wordt opgelost, blijven de overige aanwezig en blijft dus ook de schade aanwezig.
- Controleer altijd of aan het wettelijk minimumniveau wordt voldaan.
- Kies bij oplossingen voor koudebruggen en ventilatie (indien in redelijkheid mogelijk) voor een hoger niveau dan het wettelijk minimum om het risico op schade te beperken.
- Spreek garantietermijnen af met aannemers/leveranciers bij complexe/kostbare en omvangrijke maatregelen.
- Sommige maatregelen kunnen alleen complexmatig worden uitgevoerd. Controleer of maatregelen gecombineerd kunnen worden met een renovatie of energiebesparende maatregelen. Duurt dat te lang, kijk dan of een beperkte maatregel tijdelijk verlichting kan brengen.
- Controleer na een aantal weken of de schade is verholpen. Doe aan nazorg (zie Stap E).
- Communiceer helder met de bewoner als een maatregel niet werkt en een nader onderzoek nodig is.
- Bespreek met de huurder dat het oplossen een gezamenlijke inspanning vergt. Voor de bouwkundige en installatietechnische maatregelen is de corporatie verantwoordelijk. Als het gebruik van de woning van invloed is, moet de huurder óók iets doen. Anders blijft (ook al neemt de corporatie maatregelen) de vochthinder bestaan. Communiceer duidelijk over de gezamenlijke inspanning.
- Schakel een externe vochtexpert in als ondanks maatregelen de hinder blijft optreden.



STAP E: NAZORG

Nazorg is een belangrijk onderdeel van het oplossen van vochthinder. Het doel van de nazorg is om vast te stellen of de genomen maatregelen daadwerkelijk hebben geleid tot een duurzame oplossing van het vochtprobleem. Voer daarom na afronding van de werkzaamheden altijd een controle uit. Bij voorkeur vindt deze controle plaats binnen 1 tot 3 maanden nadat de maatregelen zijn uitgevoerd.



Bij de nazorg gelden de volgende aandachtspunten:

CONTROLEER OF DE KLACHT DAADWERKELIJK IS OPGELOST

- Neem contact op met de huurder.
- Vraag of nog sprake is van vochthinder, schimmelvorming of vochtgerelateerde klachten.
- Controleer of de huurder tevreden is over de uitgevoerde werkzaamheden.
- Leg de uitkomst vast in het registratiesysteem.

CONTROLEER DE EFFECTIVITEIT VAN DE MAATREGELEN

- Ga na of de uitgevoerde maatregelen het beoogde effect hebben bereikt.
- Controleer of er nieuwe vocht- of schimmelplekken zijn ontstaan.
- Beoordeel of aanvullende maatregelen noodzakelijk zijn.
- Ga na of alle afgesproken werkzaamheden daadwerkelijk zijn uitgevoerd.

BLIJF ALERT OP TERUGKERENDE KLACHTEN

- Beschouw herhaalmeldingen als een signaal dat de oorzaak mogelijk nog niet volledig is vastgesteld.
- Bekijk bij terugkerende klachten het volledige dossier opnieuw.
- Onderzoek of bouwkundige oorzaken, installatietechnische oorzaken en gebruik van de woning voldoende zijn beoordeeld.
- Schakel waar nodig een onafhankelijke specialist in.

GEBRUIK DE RESULTATEN VOOR DE PREVENTIEVE AANPAK

- Registreer de oorzaak van de vochthinder en de genomen maatregelen.
- Analyseer terugkerende klachten per woningtype of wooncomplex.
- Deel relevante bevindingen met assetmanagement en planmatig onderhoud.
- Gebruik deze informatie bij renovaties, onderhoudsplannen en risicosturing.

COMMUNICATIE MET DE HUURDER

- Informeer de huurder over de resultaten van de nazorg.
- Leg uit waarom de corporatie het dossier afsluit of welke vervolgstappen nog nodig zijn.
- Blijf duidelijk over wederzijdse verantwoordelijkheden.
- Zorg dat de huurder weet waar hij terecht kan als de klachten terugkeren.

WANNEER EEN DOSSIER AFSLUITEN?

Een vochtmelding kan worden afgesloten in de volgende gevallen:

- De oorzaak van de vochthinder is vastgesteld.
- De benodigde maatregelen zijn uitgevoerd.
- Uit de nazorg blijkt dat de klacht is opgelost.
- De bevindingen zijn vastgelegd in het registratiesysteem.

Is de klacht niet opgelost? Start dan opnieuw bij Stap C: onderzoek oorzaken en beoordeel of aanvullend onderzoek noodzakelijk is.



5 OORZAKEN EN OPLOSSINGEN



Bouwkundige
oorzaken



Installatie
technische



Wijze van
bewonen

Voor vochtproblemen zijn over het algemeen 3 hoofdoorzaken aan te wijzen:

- **Bouwkundige oorzaken:** Dit zijn bouwkundige oorzaken zoals beperkte isolatie, invloed vanuit de kruipruimte, optrekkend vocht, lekkages, koudebruggen, etc.
- **Installatietechnische oorzaken:** Dit zijn gebreken in het ventilatiesysteem en/of de verwarming.
- **Gebruik van de woning:** Gebruik van de woning (ventileren, verwarmen, woonvocht) heeft invloed op de hoeveelheid vocht in huis en de hinder die daardoor ontstaat.

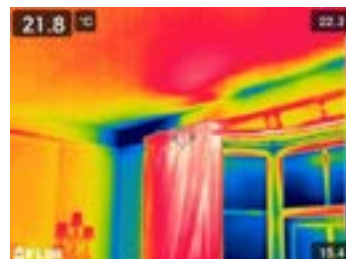
Vaak zorgt een combinatie van deze 3 hoofdoorzaken voor het vochtprobleem. Alle oorzaken moeten dan ook worden gevonden en verholpen. Hierna worden per hoofdoorzaak de belangrijkste sub-oorzaken kort benoemd. In bijlagen I, II en III worden deze uitgebreider toegelicht.



A. BOUWKUNDIGE OORZAKEN

De meest voorkomende bouwkundige oorzaken van vochtinder zijn:

- **Beperkte isolatie:** Hoe slechter een gevel, dak, vloer of raam is, hoe kouder het binnenoppervlak daarvan wordt. Het verbeteren van de isolatie zorgt dan ook voor minder vochtinder. Máár: de verhouding van de isolatie tussen alle bouwkundige delen van de woning moet in balans zijn. Anders verplaatst het vochtprobleem zich naar het volgende koudste punt.
- **Koudebruggen:** Vooral in woningen van voor 1992 kunnen koudebruggen aanwezig zijn. Zij vormen lokale warmtelekken, waardoor de gevel binnen lokaal kouder wordt. De kans op vochtinder op koudebruggen is hoger, maar ook sterk afhankelijk van het gebruik van de woning én de werking van het ventilatiesysteem. Niet iedere koudebrug is ook direct een oorzaak. Een koudebrug wordt bij voorkeur aan de buitenzijde geïsoleerd. Wordt er aan de binnenkant geïsoleerd, dan wordt de koudebrug juist verergerd.
- **Vochtige kruipruimte + luchtlekke beganegrondvloer:** Veel kruipruimtes in Nederland zijn vochtig door de hoge grondwaterstand. Bouwfysisch is de normale kruipruimteventilatie ook niet in staat een kruipruimte 'droog' te ventileren. Als vochtige lucht naar de woning kan lekken, dan verhoogt dat het vochtgehalte binnen. Vochtige kruipruimtelucht kan naar de woning lekken via doorvoeren, via het kruipluik of doordat de vloer zelf luchtlek is (bijvoorbeeld houten vloeren of broodjesvloeren).



De koudebrug is verergerd door aan de binnenzijde te isoleren.



Een poreuze balken-broodjesvloer



Luchtlekken in de meterkast



B. INSTALLATIETECHNISCHE OORZAKEN

De meest voorkomende installatietechnische oorzaken van vochtinder zijn:

- **Niet goed ingeregeld mechanisch afvoersysteem:** Een slecht ingeregeld of slecht werkend mechanisch afvoersysteem geeft een hogere kans op vochtproblemen. Een juiste inregeling bij onderhoud aan het systeem voorkomt dit.
- **Natuurlijke luchtafvoer:** Veel oudere woningen of woongebouwen hebben nog een natuurlijk luchtafvoersysteem. Bij een natuurlijk luchtafvoersysteem is de kans op vochtinder in de woning hoger. Bij een dergelijk afvoersysteem is de afvoer namelijk volledig afhankelijk van thermische trek en vooral winddruk. Hierdoor is geen continue afvoer van lucht uit de woning gegarandeerd, waardoor het risico op een vochtiger binnenklimaat toeneemt. Als daarnaast afvoerventielen voor een mechanisch systeem worden aangebracht, wordt de werking nog verder beperkt. Het uitfasen van natuurlijke luchtafvoer via planmatig onderhoud/renovatie verlaagt het risico op vochtinder.
- **Beperkingen verwarming:** Verblijfsruimten die niet goed te verwarmen zijn door een slecht werkend verwarmingssysteem of onvoldoende verwarmingscapaciteit, hebben een hoger risico op vochtschade.



Natuurlijke luchtafvoer bovendaks



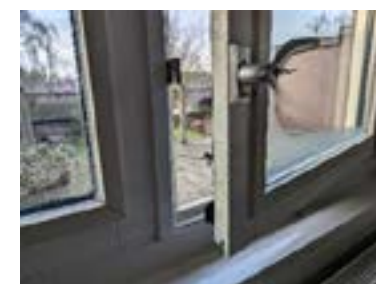
Het mechanisch ventiel belemmert de doorvoer naar het natuurlijke afvoerpunt.



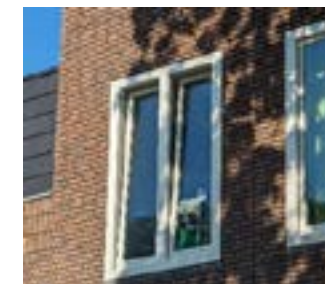
C. GEBRUIK VAN DE WONING

Als de woning op meerdere punten niet goed wordt gebruikt, is het risico op vochtinder hoger:

- **Zeer energiezuinig stoken:** Huurders die zeer energiezuinig zijn, verwarmen hun woning vaak onvoldoende, waardoor vochtschade ontstaat. Nachtverlaging lager dan 15 °C en niet of kort verwarmde slaapkamers zijn ongewenst.
- **Niet/zuinig ventileren:** Huurders die niet gedoseerd ventileren als zij binnen zijn, vergroten het risico op vochtproblemen. Vaak speelt energiezuinigheid een rol. Huurders moeten, als ze binnen zijn, de luchttoevoer open hebben staan en de luchtafvoer op de middenstand. Bij vochtpieken (koken, douchen) moet de afvoer op de hoogste stand staan (+30 minuten). Altijd de laagste stand gebruiken is zeer ongunstig.



Te lang ventileren via te openen raam.



Binnen drogen van de was.

- **Overmatig ventileren:** Sommige huurders ventileren door ramen overdag lang en ver open te zetten en als ze thuis komen of gaan slapen te sluiten. Dan is de gevel rond het raam sterk afgekoeld. En slaat woonvocht daar snel neer als condens of er ontstaat schimmel. Gedoseerd ventileren is beter dan lang en overmatig.
- **Hoog woonvocht (douchen/koken/aantal personen):** Bij gezinnen die veel koken en langdurig douchen, met veel mensen in een woning wonen of binnen de was drogen, bestaat een groter risico op vochtschade in de woning. De vochtbelasting in huis is dan hoger dan normaal. Hanteer bij voorkeur 5 minuten per persoon per etmaal douchen en een maximale douchebelasting van 60 minuten per etmaal ongeacht het aantal personen. Controleer bij een hoge bezetting of de ventilatie toereikend is (uitgangspunt in het BBL is 7 l/s per persoon).

6 AANVULLENDE INFORMATIE

De Aedes-handreiking Aanpak van vochtproblemen in woningen is geen uitputtend technisch handboek voor het oplossen van vochtproblemen. Het stappenplan is gericht op de meest voorkomende gevallen van vochthinder. Sommige vochtproblemen zijn complex. Vraag in dat geval een externe deskundige om advies. Zeker als de Huurcommissie of een rechter is betrokken. Voor verdere verdieping in de theorie van en onderzoeksmethoden naar vochtproblemen verwijst deze handreiking naar beschikbare literatuur en bronnen.

REGELGEVING

- Praktijkboek Besluit bouwwerken leefomgeving 2021 Toelichting en achtergronden Bbl
- Verbeelding Bouwbesluit 2012 bouwfysica editie 2016-2017 Toelichting en achtergrond Bouwbesluit 2012 op onderdelen bouwfysica
- Gebrekenboek en beleidsboeken Huurcommissie
- Online Bouwbesluit

THEORIE/ACHTERGROND VOCHTPROBLEMEN IN WONINGEN

- GGD-richtlijn medische milieukunde: Schimmel- en vochtproblemen in woningen (2012): RIVM Rapport 609300022 GGD-richtlijn met achtergrondinformatie over schimmelgroei en vocht in woningen en de invloed op de gezondheid. Ook geeft de richtlijn handvatten voor de beoordeling van en advisering bij vochtproblemen in de praktijk.
- Warmte- en vochttransport in bouwconstructies – E. Tammes & B.H. Vos (1990) ISBN 9020111663: Natuurkundige principes van vocht- en warmtetransport in bouwconstructies.
- Handboek vocht en ventilatie – ISSO/SBR (2000) ISBN 90-5367-293-1: Basis achtergronden over vochtschade en ventilatie in woningen. Maatregelen ter beperking in ontwerp, uitvoering, gebruik en beheer van woningen.
- Vochtproblemen in bestaande woningen (SBR publicatie 265) – SBR (1986/1992): Theorie, onderzoeksmethoden en maatregelen bij condensatieproblemen, koudebruggen, optrekkend en doorslaand vocht.
- RIVM Toolkit vocht en schimmels in woningen

ALGEMENE INFORMATIE EN COMMUNICATIEMIDDELEN OVER SCHIMMELS EN VOCHT IN WONINGEN VANUIT RIVM.

- Praktijkboek Besluit bouwwerken leefomgeving 2021
- Bouwfysica – A.C. van der Linden (2011) ISBN 9789006951264 : Praktische theoretische achtergronden van bouwfysische principes, waaronder warmte, vocht en ventilatie.
- SBR referentiedetails: Basisdetails voor nieuwbouw en renovatie waarmee aan bouwfysische eisen wordt voldaan.
- [Aedes website](#)

VENTILATIE

- Praktijkboek Besluit bouwwerken leefomgeving 2021 : Achtergronden van de regelgeving en praktische rekenvoorbeelden over ventilatie.
- [Aedes](#) PvE ventilatie : Basis Programma van eisen voor ventilatie vanuit Aedes voor haar leden. Gericht op verbetering van ventilatiesystemen in woningen.

NORMEN

Zie het Besluit bouwwerken leefomgeving voor actueel geldende normen op gebied van vochtwering van binnen/buiten, ventilatie en isolatie. Kijk voor ontwikkelmogelijkheden bij [FLOW](#) of de [Corporatie Academie](#).

CURSUSSEN

Diverse gespecialiseerde adviesbureaus geven cursussen over vochthinder in woningen. Bijbehorende cursusboeken zijn ook naslagwerken op gebied van vochthinder in woningen. Kijk voor ontwikkelmogelijkheden bij FLOW of de Corporatie Academie.

BEWONERSVOORLICHTING

Op [Aedes.nl/vocht-en-schimmel](https://www.aedes.nl/vocht-en-schimmel) staan voorbeelden van communicatie die corporaties hebben ontwikkeld. Daarnaast is de [GGD](#) in 2026 een campagne gestart over het weghalen en voorkomen van schimmels. Ook helpen initiatieven zoals korte beeldfragmenten van bijvoorbeeld [Steffie](#) bij aan de bewonersvoorlichting.



BIJLAGE I BOUWKUNDIGE OORZAKEN

In deze bijlage worden de belangrijkste bouwkundige oorzaken van vochthinder in woningen toegelicht.



- Bij een individuele melding moet worden gecontroleerd of een of meer van deze oorzaken een rol speelt.
- Voor preventie van vochthinder in woningen moet worden nagegaan welke van deze oorzaken vaak voorkomen in de woningen van de corporatie. Komt een oorzaak bovenmatig vaak voor én in complexen met bovengemiddelde meldingen van vochthinder, dan moet een preventieve beleidsmatige aanpak op die punten worden opgesteld. Dat betekent dat hier extra aandacht voor moet zijn bij planmatig onderhoud en/of renovatieplannen en dat het oplossen van die oorzaak in de meerjarenonderhoudsplanung moet worden opgenomen.

BOUWJAAR EN BOUWTYPE

Er bestaat op hoofdlijnen een verband tussen het aantal binnenmilieuproblemen en woningtypen/bouwjaarklasse.

Dit geldt niet eenduidig voor alle woningen van een bepaald type of bouwjaar en is afhankelijk van:

- **De kenmerken van het gebouw (bouwkundig en installaties)**
Maar: de woningvoorraad binnen een bouwjaarklasse of type is te divers voor eenduidige verbanden. Bovendien zijn door de jaren heen aanpassingen per gebouw gedaan, waardoor de werkelijke eigenschappen nu sterk kunnen verschillen. Door het actief verzamelen van data en het maken van analyses kan eerder een patroon verwacht worden.
- **Woninggebruik door huurders (verwarmen en ventileren)**
Maar: niet in alle woningen met een hoger risico hoeven vochtproblemen op te treden. En in woningen met een laag risico kunnen ook vochtproblemen voorkomen. Het gebruik van de woning (verwarmen, ventileren, vochtproductie) is wel van grote invloed.

BOUWKUNDIGE RISICO'S

De volgende bouwkundige kenmerken leveren een hoger risico op vochtschade op:

- **Slecht of beperkt geïsoleerd**
Woningen waarvan de vloeren/dak/gevels/ramen niet of slecht zijn geïsoleerd, hebben een hoger risico op vochthinder. Dit risico is het grootst bij woningen van voor 1980. Voor woningen in de periode van 1980 t/m ca. 1990 is er ook een risico aanwezig, omdat dit een overgangsfase is waarbij isolatiewaarden voor het eerst toegepast werden.
Na het eerste Bouwbesluit 1992* is dit bouwkundige risico verder beperkt (afgezien van lokale gebreken). Oudere woningen zijn vroeger of recent in meer of mindere mate na-geïsoleerd. De mate van isolatie van een complex kan als eerste indicatie worden achterhaald uit het energielabel van die woning.

*Momenteel geldt het Besluit bouwwerken leefomgeving, hierin zijn voor bestaande gebouwen geen eisen omtrent thermische kwaliteit omschreven.

Tabel 2: Overzicht isolatie-eisen (Rc-waarde in m2 K/W) per bouwdeel. Huidige situatie kan afwijken door renovatie. Bron: Voorschriften en wenken 1965, modelbouwverordening 1976-1990, Bouwbesluit 1992

Constructie	1965	1975	1979	1982	1987	1990	1992	2012	2016
Dak	0,86	1,03	1,29	1,3	2,0	2,5	2,5	3,5	6,0
Buitenwand	0,43	0,69	1,29	1,3	2,0	2,5	2,5	3,5	4,5
Vloer begane grond	0,17	0,26	0,52	1,3	1,3	1,3	2,5	3,5	3,5
Dubbel glas woonvertrek	Nee	Nee	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	U ≥ 2,2	U ≥ 2,2/ 1,65
Dubbel glas slaapvertrek	Nee	Nee	Nee	Nee	Nee	Nee	Ja		

AANWEZIGHEID KOUDEBRUGGEN

Sinds 1992 stelt het Bouwbesluit eisen aan de minimale thermische kwaliteit van koudebruggen om het risico op schimmel-/vochtproblemen hierop te voorkomen. Dit betekent niet dat er geen risico meer is. Afhankelijk van gebruik van de woning kunnen alsnog problemen optreden. In woningen van voor 1992 zijn diverse typen koudebruggen aanwezig. Het risico op deze oorspronkelijke details was zeer hoog. Het huidige risico voor oudere woningtypen is afhankelijk van de actuele mate van renovatie en isolatie.

Wettelijk gelden voor bestaande woningen van voor het Bozuwbesluit 1992* geen eisen aan eventuele koudebruggen. Laat schade op koudebruggen in een woning van voor het Bouwbesluit 1992* altijd beoordelen door een bouwfyfisch specialist (inclusief andere factoren die van invloed zijn, zie ook Stap C).

*Momenteel geldt het Besluit bouwwerken leefomgeving, hierin zijn voor bestaande gebouwen geen eisen omtrent koudebruggen omschreven.

Tabel 3: Risico op koudebruggen per bouwtype en bouwjaar

	<1945	1946-1964	1964-1974	1975-1991	1992-2016
Eengezinswoningen					
Portiekwoningen					
Galerijwoningen					

Rood: grote kans op koudebruggen, door slechte kwaliteit isolatie + bouwkundige opbouw hoog risico op schade.
Oranje: kans op koudebruggen, door beperkte isolatiekwaliteit beperkter risico op schade, maar blijft groot.
Groen: koudebruggen hebben minimum thermische kwaliteit (Bouwbesluit 2012). Kans op schade door ongunstig gebruik van de woning.

Veel voorkomende koudebruggen zijn:

- betonlateien boven ramen
- consoles onder galerijen/balkons
- ongunstige detailleringen op hoek van gebouwen
- betonnen dakranden
- gebreken in thermische isolatie

HOGЕ GRONDWATERSTAND

In gebieden met hoge grondwaterstanden is het risico op de volgende vochtproblemen groter:

- toetreding van vochtige kruipruimtelucht tot woningen via vloeren
- optrekkend vocht in wanden
- capillair optrekkend vocht in vloeren
- doorslaand vocht in kelders (drukkend grondwater)

BEGANEGRONDVLOER ONVOLDOENDE LUCHTDICHT

Woningen met een poreuze beganegrandvloer (bijvoorbeeld broodjesvloeren) of niet luchtdichte beganegrandvloeren (onder andere houten beganegrandvloeren) hebben een hoger risico op vochtschade. Hier kan een vochtige kruipruimte het binnenklimaat namelijk negatief beïnvloeden. In combinatie met een mechanisch afvoersysteem is het risico nog hoger.

THERMISCHE SCHOMMELINGEN

Door veranderingen van weersomstandigheden (overgang van koud naar warm weer) treden er grote temperatuurschommelingen op. Bij massieve constructies kan dit vertraagd zorgen voor een lage oppervlaktetemperatuur. Dit oppervlak kan bij een warme dag sneller condenseren.

ACHTERSTALLIG ONDERHOUD

In woningen waar het onderhoud (langdurig) wordt uitgesteld of niet goed wordt uitgevoerd, neemt het risico op vochtproblemen toe. Met name het risico op lekkages, doorslaand vocht via gevels of slecht werkende ventilatiesystemen neemt dan toe.



BIJLAGE II INSTALLATIETECHNISCHE OORZAKEN

Installatietechnische oorzaken van vochtthinder zijn beperkingen in het ventilatiesysteem (in de luchttoevoer, -overstroom en/of -afvoer). Via ventilatie wordt vervuilde en vochtige binnenlucht afgevoerd. En daarmee wordt (drogere) verse lucht naar binnen gezogen. Dit is de belangrijkste en enige weg waarmee (normaal) woonvocht kan worden afgevoerd. Als de ventilatie niet voldoende is (door vervuiling, verkeerd inregelen of natuurlijke luchtafvoer) dan wordt te weinig vocht afgevoerd en hoopt het zich binnen op. Goed onderhoud en goed inregelen van een ventilatiesysteem is dan ook essentieel om vocht voldoende te kunnen afvoeren.

En kan een woning niet goed verwarmd worden, dan koelen constructies te ver af en neemt de kans op vochtthinder snel toe.

Zeker in beperkt geïsoleerde woningen zijn goed werkende ventilatievoorzieningen en verwarmingsvoorzieningen essentieel. Alleen dan heeft de bewoner tools in handen om vochtthinder te beperken.



- Bij een individuele melding moet daarom altijd worden gecontroleerd of het ventilatiesysteem* goed werkt en voldoende debiet levert. Ook moet worden gecontroleerd of de woning voldoende kan worden verwarmd.
*Het ventilatiesysteem omvat de toevoer-, overstroom- en afvoervoorzieningen.
- Om de kans op vochtthinder door installatietechnische oorzaken te verlagen, moet een gericht onderhoudsbeleid worden uitgevoerd op ventilatiesystemen én verwarmingssystemen. Preventieve installatietechnische maatregelen zijn:
 - frequent onderhoud laten plegen aan ventilatiesystemen (juiste debieten inregelen, reinigen afvoersysteem, evt. reinigen luchttoevoerroosters)
 - een prestatiecontract afsluiten met de onderhoudspartij voor ventilatie met daarin concrete prestatieafspraken (Aedes PvE ventilatie)
 - het programmatisch (via onderhoud of renovaties) uitfasen van natuurlijke luchtafvoer en beperkte verwarmingsvoorzieningen (bv. moederhaarden = risico op CO-vergiftiging).

De volgende installatietechnische zaken zorgen voor een hoger risico op vochtschade:

NATUURLIJK VENTILATIEAFVOERSYSTEEM

Woningen met een volledig natuurlijke ventilatieafvoer hebben een hoger risico op vochtproblemen. Bij een dergelijk afvoersysteem is de afvoer volledig afhankelijk van thermische trek en vooral winddruk. Hierdoor is geen continue afvoer van lucht uit de woning gegarandeerd, waardoor het risico op een vochtiger binnenklimaat toeneemt. Gebruik van afvoerventielen voor mechanische systemen mogen niet bij dit systeem worden toegepast, omdat de werking hierdoor zeer sterk wordt beperkt.

NB: Op dit onderdeel kunnen gemeenten vanuit het Besluit bouwwerken leefomgeving – bestaande bouw een woningcorporatie aanschrijven.

SLECHT INGEREGELD/WERKEND MECHANISCH AFVOERSYSTEEM

Een slecht ingeregeld of slecht werkend mechanisch afvoersysteem geeft een hogere kans op vochtproblemen. Een juiste inregeling bij onderhoud aan het systeem voorkomt dit (zie voor eisen Stap C).

VERVUILDE/KAPOTTE TOEVOERROOSTERS

Als roosters voor luchttoevoer sterk vervuild zijn of als de bediening kapot is, dan komt te weinig verse lucht de woning binnen. De roosters moeten dan ook frequent schoongemaakt worden en worden gerepareerd waar nodig.

Over het schoonmaken moeten heldere afspraken zijn: doet de bewoner dat (klein onderhoud) of de installateur als onderdeel van de onderhoudscyclus.

BEPERKINGEN VERWARMING

Verblijfsruimten die niet goed te verwarmen zijn door een slecht werkend verwarmingssysteem of door onvoldoende verwarmingscapaciteit, hebben een hoger risico op vochtschade.

GEISERS/MOEDERHAARDEN

Woningen waar de open geisers nog niet zijn vervangen, hebben een groter risico op vochtschade door de grote hoeveelheid vocht die dit systeem in de woning afgeeft.

Woningen met alleen verwarming door moederhaarden in de woonkamer hebben een veel groter risico op vochtthinder in de overige (niet verwarmde) ruimtes. Vaak zijn dit slecht geïsoleerde woningen, waardoor de kans nog groter is. Uitfasering van dit type verwarming is dan ook nodig. Dit soort toestellen verhogen het risico op vochtproblemen en hebben daarnaast een risico op CO-vergiftiging bij onvolledige verbranding.



BIJLAGE III AANDACHTSPUNTEN BIJ GEBRUIK VAN DE WONING

Huurders hebben met het gebruik van de woning ook invloed op het ontstaan van vochthinder. Door naast de huurder te gaan staan, kunnen woningcorporatie en de bewoner samen de problemen aanpakken. Doe dit op een empathische, toegankelijke manier: vermijd jargon en doorloop samen de stappen voor het juiste gebruik van de woning.



- Bij een individuele melding moet altijd worden gecontroleerd of het gebruik van de woning ook een rol speelt. Dit kan door bijvoorbeeld te vragen hoe, hoe vaak en hoe lang de bewoner de ventilatie gebruikt. Maar ook door vocht en temperatuur over langere tijd te meten. Daaruit komen bepaalde patronen naar boven.
- Wees bij de adviezen naar de huurder specifiek. Geef alleen adviezen op de dingen die de bewoner anders kan doen. Zorg dat tips concreet zijn en direct toe te passen, te algemene tips leiden niet tot gedragsverandering. Gebruik geen jargon.
- De kans op vochthinder door gebruik van de woning kan worden verminderd door bij renovaties en planmatig onderhoud de bewoners (na de wijzigingen) goed voor te lichten over het gebruik van de ventilatie. Het aanbrengen van een ander ventilatiesysteem vraagt ook om aanpassingen in het gebruik van de woning. Neem dit goed door met de bewoners, de kans is namelijk groot dat ze de woning blijven gebruiken zoals ze dat bij het oude systeem ook deden.
- Kies voor ventilatie- en verwarmingssystemen die minder afhankelijk zijn van het gebruik van de woning. Bijvoorbeeld CO₂- of vochtgestuurde systemen (gezoneerd: met sensoren in woonkamer én slaapkamers en badkamer) en een goede op temperatuur instelbare thermostaat.

De belangrijkste risico's zijn:

ZEER ENERGIEZUINIG STOKEN

Huurders die zeer energiezuinig zijn, verwarmen hun woning vaak onvoldoende om vochtschade te voorkomen. Nachtverlaging lager dan 15 °C en niet of kort verwarmde slaapkamers zijn ongewenst. Het moet bij de gevel warmer dan 15 °C blijven.

NIET/ZUINIG VENTILEREN

Huurders die niet gedoseerd ventileren bij gebruik van kamers, vergroten het risico op vochtproblemen. Vaak speelt energiezuinigheid ook een rol. Men ventileert dan wel overdag en zet (na thuiskomst) alle luchttoevoer dicht.

- Huurders moeten, als ze thuis zijn, altijd gedoseerd ventileren:
- De luchtafvoer moet, als men thuis is, altijd op stand 2 staan.
- Zet de mechanische afvoer op de hoogste stand bij douchen (+30 minuten) en koken (+15 à 30 minuten). Geen gebruik van de hogere afvoerstand is zeer ongunstig. Daarna moet de afvoer altijd in stand 2 worden gezet.
- Stand 1 mag alleen gebruikt worden als de bewoners lang van huis zijn.
- De luchttoevoer moet, als bewoners thuis zijn, altijd open staan (roosters open, klepramen op kier).
- Gebruik te openen delen (ramen) kortstondig en voorkom het overventileren van een ruimte. Dit is van invloed op de temperatuur in een ruimte.

HOGE VOCHTPRODUCTIE (DOUCHEN/KOKEN/AANTAL PERSONEN)

Grote gezinnen die veel of langdurig koken en douchen, hebben een groter risico op vochtschade in de woning. De vochtbelasting is in huis dan hoger dan normaal. Hanteer bij voorkeur 5 minuten per persoon per etmaal douchen en een maximale douchebelasting van 60 minuten per etmaal, ongeacht het aantal personen.

Wonen er veel mensen in een woning? Controleer dan of de ventilatie toereikend is. (Uitgangspunt Bouwbesluit/Besluit bouwwerken leefomgeving is 7 l/s per persoon.)

BEWONERSVOORLICHTING

Gebruikt een huurder de woning op zo'n manier dat vochtproblemen onvermijdelijk zijn? Neem de tijd voor een goed gesprek en laat zien wat de huurder zelf kan doen om vocht in huis zo veel mogelijk te beperken.

Geschikte momenten voor voorlichting zijn:

- **Tijdens/na intrek in de woning**
Bij het aangaan van het huurcontract en bijvoorbeeld 2 maanden later kan een huurder worden geïnformeerd over hoe (eventueel specifiek voor dat woningtype) te verwarmen, te ventileren en de vochtproductie te beperken.
- **Voorlichtingsavond/spreekuur**
Bij een voorlichtingsavond in de wijk (van gemeente of corporatie) kan een vochtspecialist namens de corporatie aanwezig zijn. Bewoners kunnen daar vragen stellen over vochtproblemen en men kan specifiek ingaan op het gebruik van verwarming en ventilatie. Als corporatie kun je ook een spreekuur instellen met een vochtspecialist, zodat bewoners laagdrempelig hun vragen kunnen stellen.
- **Tijdens inspectie vochtschade/na onderzoek**
Als tijdens de eerste inspectie of na onderzoek duidelijk is dat het gebruik van de woning van invloed is op de vochtproblemen, moet dit persoonlijk met de bewoner worden besproken. Heb daarbij aandacht voor de specifieke situatie van de huurder. Stem voorlichting af op de woning en het ventilatie- en verwarmingssysteem.

BIJLAGE IV AEDES-SECTORBELOFTE BESTRIJDING VOCHT EN SCHIMMEL

Aedes heeft, met goedkeuring van de sector, een belofte gedaan om vocht en schimmel in woningen te bestrijden:

Wij willen dat huurders in een veilige en gezonde woning wonen. Daar voelen we ons verantwoordelijk voor. Daarom nemen we het voortouw om, samen met andere betrokken partijen én met de huurder, naar de beste oplossing te zoeken als er sprake is van vocht en schimmel. Corporaties investeren veel in onderhoud en verduurzaming van woningen. Helaas zijn er toch woningen waar sprake is van vocht en schimmel. Dit wordt ook beïnvloed door het veranderende waterpeil, de klimaatcrisis, wooncrisis, woongebruik en toenemende (energie) armoede. We hebben nog niet voldoende grip op dit probleem. Daarom zetten we een stap naar voren.

- **Technisch in goede staat**

We staan voor veilige en duurzame woningen. De woningen moeten technisch in goede staat zijn, zodat schimmel niet makkelijk kan ontstaan. Bij problemen met vocht en schimmel kijken we of technische aanpassingen (een deel van) de oplossing zijn. Als duidelijk is dat een woning binnenkort ingrijpend wordt verbeterd of gesloopt, nemen we maatregelen om het probleem beheersbaar te houden. We houden daarover contact met de huurder en zijn daarop aanspreekbaar. Ook een woning die op korte termijn opgeknapt of gesloopt wordt, moet gezond en leefbaar zijn.

- **We pakken het samen op**

Woongebruik kan invloed hebben op het ontstaan van vocht en schimmel. Als corporatie staan we naast de huurder. We kijken samen welke aanpassingen nodig zijn om het binnenklimaat met elkaar verder te verbeteren. We blijven betrokken, totdat het probleem opgelost of beheersbaar is. Omdat iedere situatie anders is, is dit een samenspel tussen de corporatie en huurder. Gezamenlijk kan vocht en schimmel effectief worden voorkomen en aangepakt.

- **Van reageren naar voorkomen**

Waar we nu handelen als er een melding van vocht en schimmel is, willen we in de toekomst meer inzicht krijgen in welke woningen we problemen kunnen verwachten. Zodat we problemen kunnen voorkomen en eerder naar een oplossing kunnen zoeken. Om meer inzicht te hebben, moeten we zelf actief op zoek naar mogelijke meldingen. Daar hebben we onze medewerkers, leveranciers en ketenpartners voor nodig. Het doen van een melding zelf moet makkelijk en laagdrempelig zijn. Op een melding wordt snel geacteerd.

- **Samenwerken**

Als corporaties onderling delen we kennis en data. Over het inschakelen van onafhankelijke experts, het gebruik van systemen en registraties, maar ook welke patronen daardoor zichtbaar zijn en mogelijke trainingen voor medewerkers. We trekken samen op richting andere betrokken partijen, zoals waterschappen en gemeenten. Zo werken we samen aan een gezonde en veilige woonomgeving voor iedereen.

COLOFON

© Augustus 2026, Den Haag

Aedes vereniging van woningcorporaties.

Deze publicatie is tot stand gekomen in samenwerking met adviesbureau Cauberg-Huygen, Alain Demoet

Redactie en vormgeving: Aedes

Met medewerking van: Corporatiemedewerkers van de werkgroep Vocht en Schimmel Aedes

Fotografie: Cauberg-Huygen

Contact en meer informatie: Gerrie van der Breggen (Aedes)

Disclaimer: De inhoud van deze uitgave is met uiterste zorgvuldigheid samengesteld. Desondanks zijn hieraan geen rechten te ontleen en is Aedes niet aansprakelijk voor mogelijk inhoudelijke onjuistheden die voortkomen uit gewijzigde wet- en regelgeving. Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen, of enige andere manier zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de uitgevers of auteurs.

vereniging van
woningcorporaties

