

# LEIDRAAD

## Leidraad vocht en schimmelproblematiek in woningen

Ann De Møt  
Vivian Oltheten

• 1 op 5 Vlaamse woningen kampt met vochtproblemen	Pag 1
• Wat zijn schimmels?	Pag 1
• 1. Hoe kan je schimmels verwijderen?	Pag 2
• 2. De oorzaak aanpakken	Pag 3
• 2.1. Gespecialiseerde firma's	Pag 4
• 2.2. De huur stoppen is geen goede oplossing	Pag 4
• 2.3. Bewonersgedrag	Pag 5
• 3. Gezondheidsrisico's vocht en schimmel	Pag 7
• 4. Metingen/Vaststelling	Pag 8
• 4.1. Bloedonderzoek	Pag 8
• 4.2. Vaststelling aanwezigheid schimmel in de woning	Pag 8
• 4.3. Kan ik een meting aanvragen?	Pag 8
• 5. Hoe kan ik het onderwerp door hulpverleners worden aangekaart?	Pag 9
• 5.1. Gesprekstechnieken	Pag 10
• 5.2. Wat willen de bewoners?	Pag 10
• 6. Wetgeving	Pag 10
• 6.1. Wat bestaat er?	Pag 10
• 6.2. Financiële ondersteuning	Pag 11
• 6.3. Sociale huisvesting	Pag 11
• 6.4. Ongeschikt of onbewoonbaar	Pag 11
• 6.5. Ongeschikt	Pag 11
• 6.6. Woningonderzoek	Pag 12
• 6.7. Onbewoonbaar	Pag 12
• 6.8. Afzonderlijke besluiten nemen is aangewezen	Pag 13
• 7. Herhuisvesting	Pag 13
• 8. Bij welke dienst kan ik terecht?	Pag 14
• 8.1. Milieuambtenaar en huisvestingsambtenaar	Pag 14
• 8.2. Agentschap Wonen-Vlaanderen	Pag 15
• 8.3. MMK bij het lokaal Gezondheidsoverleg (Logo)	Pag 15
• 8.4. Vlaams Agentschap Zorg en Gezondheid	Pag 15
• 8.5. Woonwinkels / Woonkantoor / Woonwijzer	Pag 16
• 8.6. Labo's om te meten	Pag 17
• 8.7. Schuldbemiddeling	Pag 17
• 8.8. Huurdersbond	Pag 17
• 8.9. Welke stappen kan je als hulpverlener zetten	Pag 17
• 9. Voorbeeld cases	Pag 18
• 9.1. Schimmel	Pag 18
• 9.2. Vocht & CO gevaar	Pag 19
• 9.3. Schimmelallergie	Pag 20
• 9.4. Huiszwam	Pag 21
• 9.5. Waarom krijg ik geen voorrang op een sociale woning?	Pag 22
• Bijlage 1: Fiche schimmelproblemen in de woning voor bewoners	Pag 23
• Bijlage 2: Meetmethodes	Pag 26
• Bijlage 3: Overzicht premies	Pag 28
• Welke weg leg je best af bij het oplossen van vocht en schimmel problemen	Pag 30
• 10. Bronnen en nuttige links	Pag 32
• 11. Internetlinks & Verwijzingen	Pag 33

# Inleiding

## 1 op 5 van de Vlaamse huizen kampt met vochtprobleem

In 1 op 5 van de Vlaamse woningen zijn (1) **vochtproblemen**. Dat heeft niet alleen invloed op het comfort van de woning, maar ook op de gezondheid van de bewoners. De oorzaak van deze schimmels is meestal niet eenvoudig te achterhalen. Een lek van de waterleiding, regendoorslag, opstijgend vocht of condensatie. Het kan dus enerzijds te wijten zijn aan een bouwtechnisch probleem en anderzijds door bewonersgedrag, maar vaak ook een combinatie van beide. Bij bewonersgedrag kan de oorzaak gezocht worden bij vochtproductie door activiteiten zoals douchen en koken, maar ook het ventilatie- en stookgedrag.

Als hulpverlener is het vaak moeilijk te bepalen welke stappen je kunt of moet zetten. Laat staan om de gezondheidsrisico's in te schatten. De bewoners zijn in bepaalde gevallen misschien te snel ongerust. Dit terwijl in een andere woning de muren zwart zien en er nog niemand iets van zegt. Hoe begin je hierover met de bewoners? Wat zijn de gezondheidsproblemen waarvan je last kan krijgen? Is er voorrang op sociale huisvesting? Op welke wetgeving kan je je baseren als er zich problemen voordoen? Is het nodig om een meting te doen?

Helaas is er op veel van deze vragen niet altijd een pasklaar antwoord te geven. Toch hopen wij je met deze leidraad op weg te helpen, zodat je sterker in uw schoenen staat als je morgen opnieuw een woning in gaat waar de geur van schimmel je al tegemoet komt.

Het doel van deze handleiding is, jou als hulpverlener, te ondersteunen in het maken van een eerste inschatting van het probleem. Als je denkt dat er ernstige gezondheidsproblemen zijn of het lukt je niet om op basis van de info uit deze handleiding de bewoners verder te helpen, kan je steeds bij ons terecht voor bijkomend advies.

## Wat zijn schimmels?

Schimmels of fungi zijn organismen die eerder bekend staan als paddenstoelen of gisten. Zij zorgen voor de afbraak van plantaardig materiaal. Schimmels op bedorven etenswaren zijn dan ook het meest bekend.

Als er schimmel in een woning voorkomt, zie je dit vaak aan bruine, zwarte vlekken op muren en plafonds, zwart geworden voegen tussen tegels of zwarte puntjes op textiel. Ook hangt er meestal een muffe lucht in de woning. De voortplanting van schimmels gebeurt door middel van sporen en schimmeldraden. Deze sporen worden via de lucht verspreid. Schimmelsporen zijn altijd en overal aanwezig. Ze kunnen gaan groeien als de omstandigheden gunstig zijn. Om te ontwikkelen hebben de sporen steeds voldoende vocht nodig. Andere factoren zoals de temperatuur en de voedingsbodem zoals behangpapier, zijn over het algemeen in voldoende mate aanwezig in een normale woning. De aanwezigheid van vocht in de woning bepaalt dan ook of er wel of geen schimmel zal groeien. Indien er schimmeldroei in een woning wordt vastgesteld, is het daarom uitermate belangrijk om het vochtprobleem aan te pakken.

Er zijn duizenden verschillende schimmelsoorten. De soorten die het meest aangetroffen worden in woningen zijn Penicillium, Aspergillus, Alternaria, Cladosporium, Eurotium en Wallemia. Deze schimmels komen ook voor in de buitenlucht.

## 1. Hoe kan je schimmels verwijderen?



Om schimmels in een woning te verwijderen en te voorkomen is het belangrijk dat de achterliggende oorzaak van het vochtprobleem wordt aangepakt. Zolang het vochtprobleem niet is opgelost, zal de schimmel steeds terugkomen. Het is namelijk onmogelijk om alle schimmels en schimmelsporen binnenshuis te verwijderen.

### Alvorens over te gaan tot het verwijderen van de schimmel

- Moet je de oorzaak van het vochtprobleem aanpakken, anders zal de schimmel zo goed als zeker (snel) terugkeren!
- Enkel gezonde personen mogen schimmel verwijderen. Personen met ademhalingsklachten, allergie voor schimmel, zwangere vrouwen en mensen met een verminderde weerstand mogen dit om gezondheidsredenen niet doen. De aanwezigheid van kinderen wordt afgeraden.
- Gebruik bij het schoonmaken van een beschimmeld oppervlak handschoenen en een mondkap om de blootstelling aan schimmel te beperken.
- Verlucht de ruimte zo veel mogelijk, om rondvliegende schimmelsporen en chemische dampen van de reinigingsmiddelen te verwijderen.

#### 1.1. Voor het verwijderen van schimmel op een glad oppervlak ga je als volgt te werk

1. Schimmels op gladde oppervlakten zijn meestal eenvoudig af te wassen. Reinig het oppervlak met een allesreiniger verdund met water (zoals op de verpakking aangegeven). Dit doe je met een vochtige doek, of een harde natte borstel. Gebruik zeker geen droge, harde borstel. Die zal veel schimmelsporen verspreiden in de woning!
2. Herhaal dit indien nog niet alles verwijderd is.
3. Indien hierna nog hardnekkig, moeilijk te verwijderen schimmel aanwezig is, kan je gebruik maken van een verdunde chlooroplossing (verhouding 1 op 10). Het gebruik van reinigingsmiddelen met chloor is algemeen af te raden omdat ze irritatie van de luchtwegen veroorzaken. Je kan ze gebruiken bij een schimmel, die ondanks het wegnemen van het vochtprobleem, moeilijk te verwijderen is.

#### 1.2. Voor het verwijderen van schimmel op en in poreuze oppervlakten

In poreuze materialen, zoals hout, gipsplaten en stucwerk zullen de schimmeldraden zich vastzetten diep in het materiaal. De schimmel kan dan alleen verwijderd worden door de beschimmelde delen (bijv. stuc laag) te verwijderen en te vervangen door nieuw materiaal.

**Let op: bij het aftrekken van aangetast behangpapier komen er veel schimmelsporen in de lucht. Zorg hierbij dat je aanwezige meubels e.d. afdekt of in een andere ruimte zet. En hierna de ruimte goed schoonmaakt met een natte doek en dweil.**

Bij ernstige schimmelverontreiniging kan het zijn dat er verschillende opeenvolgende reinigingen nodig zijn, telkens met een interval van een aantal dagen. Zolang het oppervlak niet droog is kan de schimmel blijven terugkeren. Na eventuele

herstellings-/aanpassingswerken kan het soms nog enkele maanden duren voordat de materialen volledig zijn uitgedroogd.

Ook droge/dode schimmels en schimmelsporen kunnen bij allergie een negatieve impact hebben op onze gezondheid. Als het niet mogelijk is om het aangetaste materiaal te verwijderen, kan het na reiniging en drogen (dit kan maanden duren) eventueel ingekapseld worden door het materiaal te verven, te vernissen, betegelen, e.d. Zo komen de schimmelsporen niet meer in de lucht terecht. Let op: doe dit enkel als het vochtprobleem is opgelost en het materiaal gereinigd en droog is, anders kun je het probleem vergroten.

Gordijnen of andere stoffen waar schimmel op zit, moeten zo heet mogelijk gewassen worden. Als je de schimmel niet kan verwijderen, is het beter de stof te vervangen.

Beschimmelde matrassen gooi je best zo snel mogelijk weg.

#### 1.3. Chlooroplosmiddel

Het gebruiken van een chlooroplossing mag niet gezien worden als een oplossing voor het probleem van schimmel en is af te raden omwille van de negatieve gezondheidseffecten. Zeker als dit in een verstuiver gebruikt wordt, aangezien je hiervan een aanzienlijk deel inademt. Het ontsmetten van oppervlakten is niet nodig. Ook met een chlooroplosmiddel, zoals bv. javel zal je niet alle schimmelsporen wegstrijken. Zolang er vocht aanwezig is, zal de schimmel na enige tijd toch terugkeren, ook bij het gebruik van een chlooroplosmiddel. Chloorhoudende reinigingsmiddelen zijn af te raden omdat ze irritatie van de luchtwegen kunnen veroorzaken. Vooral personen met luchtwegklachten ondervinden hier hinder van. Het vochtprobleem oplossen blijft steeds het belangrijkste. Indien je eventueel toch een chloorhoudend product zou gebruiken, zorg dan dat je het niet vernevelt en niet mengt met andere producten zoals een allesreiniger. Bij mengen ontstaat er namelijk giftig chloorgas.

Soms is het noodzakelijk een professionele firma in te schakelen, vb. bij zeer grote schimmelproblemen. Je vindt de verschillende schoonmaakbedrijven in de (2) Gouden Gids.

## 2. De oorzaak aanpakken

Wil je vermijden dat er zich opnieuw schimmel ontwikkelt? Ga dan op zoek naar de oorzaak! Vaak ligt een vochtprobleem aan de basis. Alleen door het vochtprobleem aan te pakken, bereik je een duurzame oplossing voor het schimmelprobleem. De oorzaak van het vochtprobleem kan van bouwkundige aard zijn, door het gedrag van de bewoners of een combinatie van beide.

Bouwkundige oorzaken van vochtproblemen in de woning kunnen zeer uiteenlopend zijn: een lek in de waterleiding, opstijgend vocht, een lek van of bij douche/bad of lavabo, overstroming, een verstopte dakgoot, een spouwmuur met een spouw die niet geheel open is, scheuren in gevel of slecht gevoegd, onzorgvuldig geïsoleerd, gaten in dak, regendoorslag of bouwvocht. Bij nieuwbouwwoningen kan het tot twee jaar duren voor al het bouwvocht verdwenen is



eidraad vochten schimmelproblematiek in woningen

Bouwtechnische oorzaken zijn vaak werk voor een vakman. Voor kleine klusjes kan de bewoner soms een beroep doen op de plaatselijke klusjes- of PWA-dienst. Er bestaan ook verschillende premies en tegemoetkomingen om de woning op te knappen, zie (3) [www.premiezoeker.be](http://www.premiezoeker.be).

### 2.1. Gespecialiseerde firma's

Indien de oorzaak van het vochtprobleem niet direct te achterhalen is, is het belangrijk dat er iemand naar komt kijken die hierin gespecialiseerd is. Er bestaan heel wat firma's die de mogelijkheid bieden om bij vochtproblemen 'gratis' ter plaatse te komen. Hou er echter rekening mee dat dit meestal gepaard gaat met een commercieel belang. De gedetecteerde problemen wil een bedrijf natuurlijk graag zelf aanpakken.

Zaken zoals overstroming, lek van verwarmingsbuizen e.d. zitten soms vervat in de brandverzekering. Het loont dus de moeite om ook bij de verzekeringsagent na te gaan of men van een eventuele terugbetaling van de te maken kosten of al gemaakte kosten kan genieten. Een voordeel hieraan is ook dat er door de verzekeringsmaatschappij een expert wordt aangesteld om de toestand te inspecteren, zodat je nog een second opinion hebt.

### 2.2. De huur stoppen is geen goede oplossing

Een eigenaar kan, indien er genoeg financiële middelen zijn, het probleem laten aanpakken. Ziet een eigenaar dit niet zitten, dan staat de huurder soms in een lastige positie. De huurwetgeving schiet hierin nog wat te kort, alhoewel er de laatste jaren al strenger wordt omgegaan met vocht- en schimmelproblemen in huurwoningen. Zo krijgt een woning extra strafpunten volgens de Vlaamse wooncode als er schimmel in de woning aanwezig is. Ondanks de gebreken is het belangrijk de huur te blijven betalen. Een aangetekende brief met hierin de gebreken van de woning is een goede eerste stap; indien er ooit een gerechtelijke stappen worden gezet, kan dit als bewijs worden ingebracht. In

de aangetekende brief kun je als huurder bijvoorbeeld schrijven, dat als het probleem niet wordt aangepakt binnen een bepaalde termijn, dat je je als huurder het recht voorbehoudt om een schadevergoeding van de verhuurder te eisen. Dit kan dan met terugwerkende kracht gebeuren, in de vorm van een vermindering van de huishuur wegens gederfd huurgenot. De Huurdersbond is een organisatie waar je als huurder lid van kunt worden, mits betaling van lidgeld en zo juridisch huuradvies en ondersteuning kan krijgen als er zich problemen voordoen.

Zie (4) [www.huurdersbond.be](http://www.huurdersbond.be). Op de website (5) [www.wonenvlaanderen.be](http://www.wonenvlaanderen.be) vind je ook heel wat informatie terug, zoals een voorbeeld brief om de verhuurder op de hoogte te stellen van de gebreken aan de woning. Een aantal foto's maken van de situatie is sowieso ook een goed idee. Zorg er eventueel voor dat de datum op de foto vermeld staat. Deze foto's kun je dan als 'bewijs' toevoegen. (6) [www.wonenvlaanderen.be/huren](http://www.wonenvlaanderen.be/huren)



### 2.3. Bewonersgedrag

Naast bouwkundige problemen kan ook het bewonersgedrag aan de oorzaak liggen van vocht en schimmel in de woning. In een gemiddeld huishouden komt er tot zo'n 10 liter water per dag in de lucht. Dit door de verschillende activiteiten zoals baden, wassen, het drogen van kleding, maar ook door onze aanwezigheid (ademen, zweten) komt er vocht in de lucht.

Door te weinig te verluchten en te ventileren kan dit vocht de woning niet of beperkt verlaten. Met als gevolg dat de binnenlucht zeer vochtig wordt. De lucht kan niet meer waterdamp bevatten dan een maximum hoeveelheid, die afhankelijk is van de temperatuur. Hoe hoger de temperatuur van de lucht, hoe hoger dit maximumgehalte. Als met waterdamp verzadigde lucht afkoelt, treedt condensatie op en ontstaat vloeibaar water. Er worden dan zeer kleine waterdruppeltjes gevormd, bijv. op enkel glas of op een muur in een onverwarmde slaapkamer, vaak zie je het ook op een balk boven een raam. Condensatie treedt op zodra warme, vochtige lucht in contact komt met koudere oppervlakken.

De relatieve vochtigheid van de buitenlucht varieert gedurende het jaar. De variatie van de relatieve vochtigheid in de buitenlucht heeft directe gevolgen voor de relatieve vochtigheid in de woningen doordat woningen geventileerd worden met buitenlucht. In de winter is de temperatuur binnen veel hoger dan de temperatuur buiten. De door ventilatie aangevoerd koude buitenlucht zal binnenshuis opwarmen en daardoor veel meer vocht kunnen bevatten dan buiten het geval is. Dus door te ventileren zal een woning in de winter over het algemeen droger worden. Dit blijken mensen vaak niet te beseffen.

Vocht komt niet alleen in de lucht voor maar ook in bouw-, afwerkings- en inrichtingsmaterialen zoals hout, steen, pleisterwerk, meubilair en vloerbekleding. Veel van deze materialen zijn poreus en kunnen vocht uit de omgeving opnemen.

Bewoners hebben een invloed op de hoeveelheid vocht in de woning door de mate waarin ze vocht produceren, ventilatiegedrag voor het afvoeren van de waterdamp en de wijze waarop ze de woning verwarmen.

Om het vocht dat in de woning geproduceerd wordt af te voeren, dient **voortdurend geventileerd te worden en aanvullend**, bij activiteiten waar vocht vrijkomt, zoals strijken, poetsen, koken, douchen **verlucht te worden**.

Ook het stookgedrag heeft invloed op de relatieve vochtigheid en het ontstaan van schimmels. Lagere temperaturen binnen leiden tot een hogere relatieve vochtigheid. Ook

door ongelijkmatige verwarming kan in extreme situaties condensatie ontstaan op muren die grenzen aan onverwarmde ruimtes. Sober stookgedrag kan vochtproblemen erger maken, maar is vrijwel nooit de enige oorzaak. Meestal komt dit voor in combinatie met onvoldoende ventilatie.

## Tips en trics voor bewoners

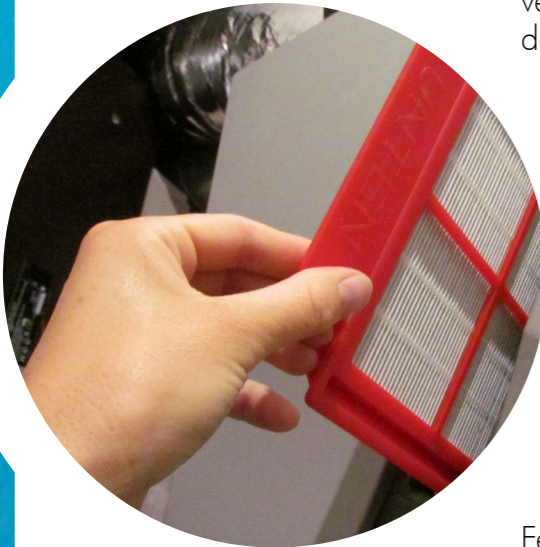
**Als hulpverlener kun je de bewoners met enkele eenvoudige tips rond ventileren en verluchten op weg helpen om de binnenlucht te verbeteren.**

Dit kan o.a. door meer gebruik te maken van de bestaande ventilatiemogelijkheden, de dampkap optimaal te gebruiken, de temperatuur in alle kamers van de woning boven de 15°C te brengen, de was buiten te drogen, etc. In bijlage 1 'Tips en trics voor bewoners' en in de folder 'Ventileren en verluchten' kan je alvast een aantal praktische tips vinden om aan de bewoners mee te geven. Hierbij is het belangrijk om de bewoners ook te wijzen op hun eigen verantwoordelijkheid.

Vind je het moeilijk om hier met de bewoners over te beginnen, kijk dan even bij de tips in het hoofdstuk 'Hoe kan het probleem door hulpverleners worden aangekaart?'. Deze kunnen je misschien al op weg helpen.

Een ventilatiesysteem in een woning helpt om de binnenlucht gezond te houden. Er bestaan verschillende soorten ventilatiesystemen waarbij de luchtstroom zowel natuurlijk als mechanisch kan worden gecreëerd. Bij verbouwingen is het dat ook aan te raden om na te gaan wat er in de woning mogelijk is.

Een slecht onderhouden ventilatiesysteem kan zorgen voor verspreiding van schimmels in de woning. Roosters reinig je om de één tot drie maanden met een stofzuiger. De filters van een ventilatiesysteem controleer je best om de drie maanden, je reinigt ze en vervangt ze als dat nodig is. Laat het systeem minstens jaarlijks onderhouden en de kanalen om de 5 jaar reinigen. Meer informatie over de keuze en het onderhoud van ventilatiesystemen kan je vinden op (7) [www.vlaanderen.be](http://www.vlaanderen.be).



## 3. Gezondheidsrisico's vocht en schimmel

Een vochtige woning geeft niet enkel een grotere kans op blootstelling aan schimmel, maar doet ook het thermisch comfort in de woning dalen. Ook komen er in vochtige woningen meestal meer bacteriën, huisstofmijten, zilvervisjes en vluchtige organische stoffen zoals formaldehyde voor. Vooral mensen met chronische luchtwegaandoeningen hebben in een vochtige woning meer luchtwegklachten, zoals astma. De WHO heeft dan ook een statistisch significant verband gevonden tussen blootstelling aan vochtige woonomstandigheden en klachten van de bovenste luchtwegen, hoesten, piepende ademhaling, benauwdheid en infecties van de luchtwegen (zoals keelpijn, niezen of verstopte neus). Uit andere bronnen blijkt ook dat mensen met reumatische aandoeningen vaak aangeven dat zij meer klachten hebben in vochtige woningen.

De meeste schimmels kunnen gezondheidseffecten veroorzaken, dit niet alleen door de ronddwarrelend schimmelsporen, maar ook door toxische stoffen (o.a. mycotoxines) die schimmel kan aanmaken. Ook kunnen kleine deeltjes van de schimmeldraden in de lucht raken. Er zijn hier al veel onderzoeken naar gedaan. De WHO bevestigt dat vocht en schimmel in de woning nadelige effecten heeft op de gezondheid van de bewoners.

**Veel gemelde klachten bij blootstelling aan schimmel zijn: hoofdpijn, ademhalingsproblemen zoals ontstaan en verergering van astma, luchtwegklachten en luchtweginfecties, huidirritaties en allergische reacties.**

### Allergische reacties:

Inhalatie of aanraking van de schimmel of schimmelsporen kan allergische reacties veroorzaken bij gevoelige personen. Deze reacties kunnen zich onmiddellijk of na een tijdje voordoen. De symptomen zijn hooikoortsachtig: niezen, lopende neus, rode ogen, dermatitis (ontsteking van de huid). Deze kunnen veroorzaakt worden door zowel levende als dode schimmels. Enkel- of meervoudige blootstelling aan schimmel of -sporen kan sensibilisatie veroorzaken bij voorheen ongevoelige personen. Herhaalde blootstelling kan de gevoeligheid sterk verhogen.

### Astma:

Schimmels kunnen 'trigger' vormen voor personen die gesensibiliseerd zijn. De geproduceerde irriterende stoffen kunnen ook astma verergeren bij niet-allergische (niet-gesensibiliseerde) personen.

### Irriterend effect:

Blootstelling kan irritatie van ogen, neus, keel en longen veroorzaken.

### Infecties:

Mensen met verzwakt immuunsysteem kunnen gevoeliger zijn aan infecties door de blootstelling aan schimmels en/of schimmeltoxines.

**Niet iedereen is even gevoelig. Kinderen, ouderen, mensen met een verzwakt immuunsysteem en mensen met astma, gevoelige longen en allergieën lopen een verhoogd risico op klachten door de aanwezigheid van vocht en schimmel in de woning.**



leidraad vocht en schimmelproblematiek in oningen

Door de geurhinder en de stress die de aanwezigheid van de schimmelproblemen veroorzaakt, kunnen mensen ook gezondheidsklachten zoals hoofdpijn krijgen. Een inschatting maken van het gezondheidsrisico door de aanwezigheid van schimmel, is dan ook erg moeilijk tot onmogelijk. We weten in ieder geval dat de aanwezigheid van schimmel niet gezond is en best vermeden wordt.

## 4. Metingen/Vaststelling

### 4.1. Bloedonderzoek

Vaststelling van blootstelling aan schimmel kan eventueel gebeuren door een bloedonderzoek te laten uitvoeren. Bij bloedonderzoek kan er dan ook meteen nagegaan worden of de gezondheidsklachten eventueel door een allergische reactie veroorzaakt kunnen worden.

Resultaten van toxicologisch onderzoek kunnen duiden op het optreden van diverse toxische en ontstekingsreacties na blootstelling aan micro-organismen, schimmelsporen, stofwisselingsproducten en -componenten, afkomstig van vochtige woonmilieus. Bij een positieve bloedanalyse weet je dat de persoon in kwestie is blootgesteld aan schimmel. Er kan echter niet achterhaald worden wanneer die blootstelling heeft plaats gevonden en aan welke hoeveelheden.

Je kan deze info enkel gebruiken om te zeggen dat deze persoon overgevoelig (allergisch) is voor vb. schimmels. Deze allergietesten zijn ook slechts gedeeltelijk bruikbaar. Je kan allergisch reageren en toch niets vinden in de bloedtesten. Als je positief test, is het wel zo dat je ook allergisch bent.

### 4.2. Vaststelling van de aanwezigheid van schimmel in de woning

Uit bouwkundig oogpunt kan het interessant zijn om te weten over welke schimmel het gaat, bv. in het geval van huiszwam. Maar vanuit gezondheidskundige motieven is determineren meestal niet zinvol. Hiervoor zijn verschillende (8) redenen, namelijk dat:

- het lastig is om een betrouwbare schatting te krijgen van de blootstelling vanwege de momentopname van een meting en het feit dat alleen levende schimmels worden gemeten;
- het voorkomen van schimmel en schimmelcomponenten –en schimmelproducten sterk varieert in de tijd;
- een dosis-responsrelatie (= toenemend effect bij toenemende blootstelling aan een bepaalde factor) ontbreekt;
- een voor de schimmelsoort specifieke medische behandeling van eventuele gezondheidsklachten ontbreekt;
- de schoonmaakmethode is voor alle schimmels hetzelfde (onderzoek zorgt voor vertraging).
- de prioriteit ligt hier op het verwijderen van de schimmel en het voorkomen van nieuwe schimmelgroei door de aanpak van de oorzaak, wat dus in de meeste gevallen het vochtprobleem is.
- De aanwezigheid van beschimmelde levensmiddelen kunnen een vertekend beeld geven van de 'schimmelproblemen' in een woning.

In het algemeen kunnen voldoende saneringsvoorstellen gegeven worden op basis van een visuele inspectie. Daarenboven kan luchtbemonstering voor sommige soorten een vals negatief resultaat geven en dus niet gebruikt worden om besmetting uit te sluiten.

### Maar in enkele zeldzame gevallen kan het toch nuttig zijn om schimmels te laten meten:

- Om te bepalen of er een specifieke schimmel in de binnenlucht aanwezig is. Dit wanneer die specifieke schimmel wordt beschouwd als mogelijke oorzaak van een allergische reactie of andere gezondheidsklachten die mogelijk gelinkt zijn aan de aanwezigheid van schimmel en die bevestigd zijn door een allergoloog, pneumoloog of dermatoloog. Bijvoorbeeld terugkerende luchtwegklachten t.g.v. Aspergillus of klachten bij patiënt met longtransplantatie.
- Om te kunnen evalueren of een ventilatie/airconditioning-systeem een bron van schimmel is.

### 4.3. Kan ik een meting aanvragen?

De medisch milieukundigen kunnen in samenspraak met het Vlaams Agentschap Zorg en Gezondheid beslissen om een meting te laten uitvoeren. In de meeste gevallen is het niet nodig om te bepalen welke schimmels er in de woning voorkomen. Op basis van medische gegevens en een (9) plaats bezoek wordt nagegaan of een meting een meerwaarde heeft. In Vlaanderen worden de metingen meestal uitbesteedt aan het Wetenschappelijk Instituut Volksgezondheid (WIV). Zij combineren vaak verschillende meetmethoden, zie bijlage 2. Zo kunnen ze tot een goede inschatting komen van de blootstelling in de woning. Zo wordt er een luchtbemonstering gedaan, er worden stalen genomen met drukplaatjes en er wordt ook vaak stof onderzocht vanuit verschillende plaatsen, zoals de zetel en de matras. De kosten hiervan worden gedragen door het Vlaams Agentschap Zorg en Gezondheid.

Bloedanalyse kan in sommige gevallen nuttig zijn. Bijvoorbeeld als er geen zichtbare schimmels in huis zijn, maar er toch allergische reacties zijn zonder andere aanwijsbare reden. Op deze manier kan men gericht analyseren.

## 5. Hoe kan het probleem door hulpverleners worden aangekaart?

Als hulpverlener kom je in heel wat woningen. De kwaliteit van de woningen varieert sterk. Dit is niet alleen afhankelijk van het gebouw en zijn gebreken. Ook het gedrag van de bewoners bepaalt voor een deel de kwaliteit van de woning. Mensen schatten risico's niet allemaal hetzelfde in. Waar de één van wakker ligt, heeft de ander het nog niet eens gezien. Natuurlijk hangt het ook af van de persoonlijke situatie van de bewoners. Hebben ze anders geen dak boven hun hoofd, dan zullen ze misschien niet klagen over een slaapkamer vol met schimmel. Iemand die wat steviger in zijn schoenen staat, zal dit argument dan weer aangrijpen om bijv. de kans op een sociale woning te vergroten. Als hulpverlener zal je de situatie dus in moeten schatten, wil je werkelijk iets voor de mensen kunnen betekenen.

## 5.1. Gesprekstechnieken

Het is niet altijd gemakkelijk om over een probleem als vocht en schimmel te beginnen. Sommige mensen schamen zich voor het feit dat hun huis niet in orde is, voor andere is het gewoon geen prioriteit. Als je merkt dat bepaalde gezinsleden gezondheidsklachten hebben die eventueel veroorzaakt of verergerd kunnen worden door de aanwezige vocht en schimmelproblemen in huis is het toch belangrijk om het probleem aan te kaarten. Neem even de tijd om je gesprek goed voor te bereiden.

- Breng in kaart wat je weet over je gesprekspartners/de bewoners. Bekijk de situatie eens door hun bril. Welke omstandigheden spelen mee? Probeer al in te schatten hoe ze zullen reageren, zodat je wat bent voorbereid.
- Staan de belangen van de bewoners centraal of spelen er ook andere factoren mee?
- Blijf bij de feiten zonder een schuldige aan te duiden, aangezien vochtproblemen vaak een combinatie zijn van bewonersgedrag en structurele problemen van de woning.
- Maak duidelijk dat het vochtprobleem moet worden aangepakt voor hun eigen belang, de gezondheid van het gezin.
- Werk met de bewoners toe naar mogelijke oplossingen. Er zijn vocht- en/of schimmelproblemen in de woning en deze hebben een schadelijk effect op de gezondheid van de bewoners, wat nu? Hoe kan het probleem aangepakt worden en op welke termijn? Zijn de bewoners in staat het probleem zelf (deels) aan te pakken? Spreek af wie wat doet.
- Het welzijn van de kinderen ligt vaak extra gevoelig. Soms is dit hét argument om het probleem in de woning aan te pakken. Het kan echter ook dat dit juist zo gevoelig ligt, dat mensen zich wat 'aangevallen' voelen als je hierover begint. Zeker als ze het gevoel krijgen dat ze de 'schuld' krijgen of ze het eerder niet goed hebben aangepakt. Blijf bij de feiten en laat voelen dat je samen met hen het probleem wilt aanpakken.
- Maak op het einde van het gesprek duidelijke afspraken. Benoem wat je van de bewoners verwacht en geef aan welke stappen jij zal ondernemen.

## 5.2. Wat willen de bewoners?

Het is als hulpverlener ook belangrijk om te weten wat bewoners echt willen indien ze zelf met een probleem van vocht en schimmel op de proppen komen. Zijn ze echt ongerust over hun gezondheid, willen ze graag voorrang op een sociale woning, willen ze in de woning blijven als deze aangepakt wordt, is er al een conflict geweest met de eigenaar? Het is belangrijk om dit uit te klaren zodat je naar een gepaste oplossing toe kan werken en de juiste informatie aan hen kunt doorgeven.

# 6. Wetgeving

## 6.1. Wat bestaat er?

Rond vocht en schimmelproblematiek blijken er heel wat onduidelijkheden te bestaan. Gelukkig wordt het ook binnen de bestaande wetgeving steeds duidelijker dat vocht- en schimmelproblemen niet te verwaarlozen zijn. Zoals het ontstaan van het (10) [binnenmilieubesluit](#) en het verhoogd aantal strafpunten in de Vlaamse Wooncode ten opzichte van een aantal jaar geleden. Toch is het vaak moeilijk om concreet stappen te zetten. Een zeer handige website is ook (11) [www.wonenvlaanderen.be](#). Hierop vinden zowel huurders, verhuurders, als professionelen nuttige informatie. Ook artikel 135 van de

(12) [Nieuwe Gemeentewet](#) kan soms van toepassing zijn.

## 6.2. Financiële ondersteuning

Wonen Vlaanderen geeft huursubsidies aan mensen die in een slechte woning wonen om ze aan te moedigen om te verhuizen naar een gezonde woning. Je moet hierbij wel voldoen aan een aantal voorwaarden. Meer info hierover vind je op: (13) [www.wonenvlaanderen.be](#). Opgelet, deze subsidie is enkel voor de verhuis van een ongeschikte woning naar een conforme woning, niet voor de verhuis naar een sociale woning. Er dient hiervoor geen vooronderzoek uitgevoerd te worden door de gemeente, mensen kunnen hiervoor rechtstreeks contact opnemen met Wonen Vlaanderen.

Daarnaast is er ook nog de huurpremie: deze kan je krijgen wanneer je wacht op een sociale huurwoning. Voor de huurpremie gelden vier belangrijke voorwaarden:

1. Je huurt een conforme woning als hoofdverblijfplaats in het Vlaamse gewest
2. De huurprijs van die woning mag niet hoger zijn dan 570 euro, plus 71,25 euro per persoon ten laste (belangrijk: in Vlabinvestgebied, één van de 13 centrumsteden of het grootstedelijk gebied Antwerpen of Gent is de maximumhuurprijs 627 euro, plus 71,25 euro per persoon ten laste)
3. Je staat als minstens 4 jaar ingeschreven op de wachtlijst voor een sociale huurwoning bij een sociale huisvestingsmaatschappij, werkzaam in je gemeente.
4. Je gezamenlijk jaarinkomen (zoals gekend in uw kandidatendossier bij uw DSHM) is niet hoger dan 16.880 euro, met nog 1.510 euro extra per persoon ten laste (voor aanvragen in 2015 wordt deze maximale inkomensgrens 16.900 euro).

In bijlage 3 staat een overzicht van mogelijke premies waar beroep op gedaan zou kunnen worden bij vocht- en schimmelproblemen in de woning.

## 6.3. Sociale huisvesting

In een aantal gevallen zal de wens om te verhuizen naar een sociale woning aan de oorzaak liggen van de "ongerustheid" door het vocht en/of schimmel probleem in de woning. De voorwaarden om een sociale woning te verkrijgen zijn duidelijk beschreven op de website van de (14) [Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen \(VMSW\)](#). Soms moet aan bewoners duidelijk gemaakt worden dat een verslag van de gemeente, Wonen Vlaanderen of van het Logo zeer beperkt of niet zal leiden tot voorrang op een sociale huurwoning. Op (15) [www.vmsw.be](#) staan de voorrangregels duidelijk vermeld.

## 6.4. Ongeschikt of onbewoonbaar?

In de Vlaamse Wooncode zijn normen vastgelegd met betrekking tot de veiligheid, gezondheid en kwaliteit van de woning. Als woningen niet voldoen aan de elementaire of minimale woonkwaliteitsvereisten, kunnen ze ongeschikt en/of onbewoonbaar worden verklaard. Niet elke verklaring van onbewoonbare of ongeschikte woningen geeft automatisch recht op voorrang om een huis te huren van een sociale huisvestingsmaatschappij. Het is belangrijk om dit duidelijk te stellen bij bewoners die hierop hopen. Zie ook 'herhuisvesting'.

## 6.5. Ongeschikt

Elke woning moet beschikken over voldoende en veilige verwarmingsmogelijkheden, voldoende verlichting en verluchting, veilige elektriciteits- en stookolie- of gasinstallaties

en elementaire sanitaire voorzieningen. De woning moet brandveilig, stabiel en veilig toegankelijk zijn.

Deze normen werden verder uitgewerkt in een technisch verslag voor zelfstandige woningen en een technisch verslag voor kamerwoningen. We spreken van een kamerwoning indien de bewoners voor minstens één basisvoorziening afhankelijk zijn van gemeenschappelijke ruimtes. De drie basisvoorzieningen zijn: een toilet, een bad of douche en kookgelegenheid.

Schade door vocht, al dan niet in combinatie met schimmel is expliciet opgenomen in het technisch verslag. Hierbij worden afzonderlijk punten toegekend voor vochtschade aan buitenmuren, binnenmuren, plafonds, vloeren, kelder, etc.

## 6.6. Woningonderzoek

Een aanvraag tot woningonderzoek kan ingediend worden bij de burgemeester met een aangetekende brief of kan afgegeven worden op het gemeentehuis in ruil voor een ontvangstbewijs. De gemeente richt het verzoek om de woning te onderzoeken tot de gewestelijk ambtenaar van de provinciale dienst van Wonen-Vlaanderen. De gewestelijke controleur kwaliteitsbewaking onderzoekt de woning aan de hand van het technisch verslag op gebreken. Een gebrek wordt gequoteerd op basis van de aard en de ernst van het probleem met 1, 3, 9 of 15 punten. Als een woning in totaal vijftien of meer strafpunten telt, kan ze ongeschikt worden verklaard. Dat betekent dus dat één zwaar gebrek voldoende kan zijn om een woning ongeschikt te verklaren.

De gewestelijk ambtenaar maakt het advies over aan de burgemeester. De burgemeester beslist o.a. op basis van de verslagen of een ongeschikt verklaarde woning bewoond kan blijven in afwachting van het aanpakken van de vastgestelde gebreken.

## 6.7. Onbewoonbaar

De Burgemeester kan woningen die een ernstig veiligheids- en gezondheidsrisico inhouden onbewoonbaar verklaren op basis van de Vlaamse Wooncode of in zeer dringende gevallen op basis van de (16) Nieuwe Gemeentewet of het Binnenmilieubesluit.

Een woning die bijvoorbeeld op instorten staat, een woning met gevaar voor CO-vergiftiging of met een gevaarlijke elektrische installatie kan onbewoonbaar worden verklaard.

Indien de gezondheid of veiligheid van de bewoners, omwonenden of passanten in gevaar is, dan kan een woning onbewoonbaar verklaard worden via artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet. Er kan een besluit tot onbewoonbaarheid genomen worden omwille van de 'openbare veiligheid' of de 'openbare gezondheid'. De burgemeester kan binnen dit besluit enkel maatregelen nemen die gericht zijn op het onmiddellijk verhelpen van het gevaar en de maatregelen moeten ook in verhouding zijn tot de risico's. De burgemeester kan bijvoorbeeld een bevel tot uitvoering van werken uitvaardigen of stuttingswerkzaamheden bevelen of laten uitvoeren.

In geval van onbewoonbaarheid moet de woning verlaten worden tot het ernstig veiligheids- en gezondheidsrisico is weggewerkt. Indien de vastgestelde gebreken op zeer korte termijn kunnen hersteld worden, voorziet de Vlaamse Wooncode in snelherstel (maximum 15 dagen tijd). De burgemeester kan in dat geval afwijken van de voorziene termijnen voor herstelwerkzaamheden, namelijk 12 maanden zonder bouwvergunning en 36 maanden indien een bouwvergunning vereist is.

## 6.8. Afzonderlijke besluiten nemen is aangewezen

Als de woning, naast de acute risico's nog andere gebreken heeft, is het aangewezen om naast de toepassing van art. 135, §2 van de Nieuwe Gemeentewet ook de administratieve procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring op te starten.

De burgemeester kan in het kader van art. 135 van de Nieuwe Gemeentewet immers enkel die maatregelen opleggen die nodig zijn om de vastgestelde acute gevaren te verhelpen. Andere, minder acute, woningkwaliteitsproblemen kunnen via deze weg niet worden aangepakt. Zodra de openbare veiligheids- en/of gezondheidsproblemen die aanleiding hebben gegeven tot het onbewoonbaarheidsbesluit op basis van de Nieuwe Gemeentewet zijn weggewerkt, moet de burgemeester dat besluit opheffen. De eigenaar is dus niet verplicht om alle nodige werken uit te voeren teneinde de algemene woningkwaliteit van de woning op een minimaal niveau te brengen. Als de burgemeester eveneens een besluit tot ongeschikt- en/of onbewoonbaarverklaring neemt op basis van de Vlaamse Wooncode, dan moet de woning voldoen aan alle minimale veiligheids- gezondheids- en woningkwaliteitsvereisten. Een dergelijk besluit mag in dat geval enkel worden opgeheven als de woning opnieuw conform is en geen veiligheids- en gezondheidsrisico's meer vertoont.

Als zowel de Nieuwe Gemeentewet als de Vlaamse Wooncode worden toegepast, moeten dus aparte besluiten genomen worden. De burgemeester moet dan:

- een besluit tot onbewoonbaarverklaring nemen op basis van art. 135 van de Nieuwe Gemeentewet en;
- een besluit tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring nemen op basis van art. 15 van de Vlaamse Wooncode.

Het spreekt voor zich dat de burgemeester pas een besluit kan nemen in toepassing van de Vlaamse Wooncode als de procedure vastgelegd in artikel 15 correct werd doorlopen.

## 7. Herhuisvesting

De Vlaamse Wooncode voorziet in een inspanningsplicht tot herhuisvesting door de burgemeester. Dit houdt in dat de burgemeester al het mogelijke moet doen om de bewoners te herhuisvesten, dit is zeker niet evident maar toch zijn er een aantal mogelijkheden voorzien in de Vlaamse Wooncode:

- voorrang bij toewijzing sociale huurwoning (onder voorwaarden)
- tegemoetkoming in de huurprijs van private huurwoning (onder voorwaarden)
- herhuisvestingskosten recupereren bij de eigenaar

### Mogelijke bijkomende initiatieven die een gemeente kan doen:

- oprichten van transitwoningen
- afsluiten van samenwerkingsovereenkomst met sociale woonactoren en OCMW
- aanstellen van woonbegeleiders
- dienstverlening via woonwinkels

Het spreekt voor zich dat de burgemeester ook ten aanzien van andere bewoners initiatieven tot herhuisvesting mag nemen.



Een bewoner van een onbewoonbaar en/of ongeschikt verklaarde woning kan, ongeacht de gevolgde procedure, enkel in aanmerking komen voor voorrang in de sociale huisvestingssector indien hij voldoet aan de toelatingsvoorwaarden die van toepassing zijn in de sociale huurreglementering. Bovendien moet:

- hij de ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaarde woning gedurende minstens 6 maanden hebben bewoond;
- hij zich binnen maximaal twee maanden na de datum van ongeschikt- en/of onbewoonbaarverklaring hebben laten inschrijven in het wachtregister;
- de ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaarde woning in dezelfde gemeente liggen als de toe te wijzen woning.

Als de burgemeester de woning onbewoonbaar verklaart op basis van artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet, worden geen andere voorwaarden opgelegd.

Indien de woning daarentegen ongeschikt en/of onbewoonbaar wordt verklaard op basis van artikel 15 van de Vlaamse Wooncode (VWC) kan de bewoner van een ongeschikt- en/of onbewoonbaar verklaarde woning voorrang krijgen voor een sociale huurwoning in dezelfde gemeente als aan de volgende twee voorwaarden is voldaan:

1. hij heeft de woning gedurende minstens zes maanden bewoond;
  2. de woning voldoet aan een van de volgende criteria:
- Ze werd onbewoonbaar verklaard overeenkomstig artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet en de ontruiming was noodzakelijk;
  - De woning moet aan volgende voorwaarden voldoen: VWC - minstens drie gebreken van categorie III onder de hoofdruimten "Omhuysel" of "Binnenstructuur" ofwel minstens drie gebreken van categorie IV en 60 strafpunten gescoord hebben

In die gevallen is het belangrijk de bewoner zo spoedig mogelijk door te verwijzen naar de sociale huisvestingsmaatschappij(en) in de gemeente. De voorrang kan immers maar worden toegekend als de bewoner zich binnen twee maanden na de ongeschikt- en/of onbewoonbaarverklaring bij de sociale huisvestingsmaatschappij(en) heeft laten inschrijven in het wachtregister.

## 8. Bij welke dienst kan ik terecht voor ondersteuning bij vocht- en schimmelproblemen?

### 8.1. Milieuambtenaar/huisvestingsambtenaar

Eén van de taken van een huisvestingsambtenaar is dat hij of zij moet optreden als vertrouwensfiguur voor bewoners en de huisvestingsinstanties, in het bijzonder voor die bewoners die erg kwetsbaar zijn. Zij kunnen bij hem/haar terecht met hun vragen om informatie, advies en dienstverlening. Een andere taak is het uitbouwen van een beleidsnetwerk "wonen" met oog op samenwerking en onderlinge afstemming met andere huisvestingsactoren.

Afhankelijk van gemeente tot gemeente worden door de milieu- of huisvestingsdienst ook conformiteitsonderzoeken gedaan. De burgemeester moet deze woningcontroleurs aanwijzen. Dit mogen eventueel ook medewerkers zijn van een intergemeentelijk samenwerkingsverband. Deze onderzoeken gebeuren indien een verhuurder een conformiteitsattest aanvraagt, indien een bewoner meldt dat de woning die hij/zij huurt niet in orde is of op eigen initiatief.

### 8.2. Agentschap Wonen-Vlaanderen

Het agentschap heeft in elke provincie een gedecentraliseerde dienst Wonen. Het agentschap Wonen-Vlaanderen heeft als missie ' Een goede en betaalbare woning voor iedereen ' en heeft onder andere de opdracht om de conformiteit van (huur)woningen te onderzoeken. Hiervoor gebruiken zij een checklist voor het onderzoek van de kwaliteit van woningen en kamerwoningen.

Ook hebben zij een schat aan informatie op hun website staan over huurwetgeving, regelgeving, nieuws rond wonen en een hele lijst met veel gestelde vragen. Zie (17) [www.wonenvlaanderen.be](http://www.wonenvlaanderen.be).

#### In Oost-Vlaanderen kan je deze dienst vinden op:

Wonen Oost-Vlaanderen

VAC Virginie Lovelinggebouw Koningin Maria Hendrikaplein 70 bus 92  
9000 Gent

contact: 09 276 25 00 elke werkdag van 8.30u tot 12.30u en van 13.15u tot 17u  
Bezoek : elke werkdag in de voormiddag van 9.15u tot 11.45u

### 8.3. Medisch Milieukundige bij het Lokaal Gezondheidsoverleg

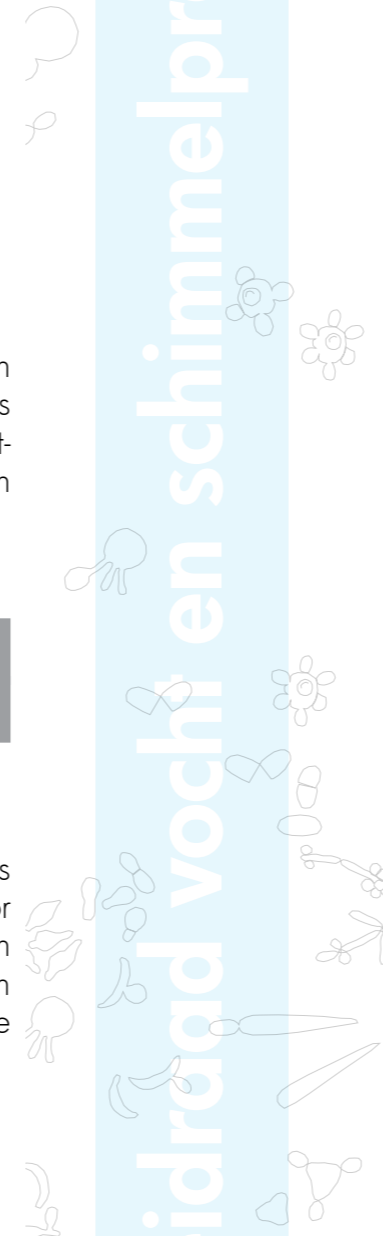
De Medisch Milieukundige (MMK) bij het Lokaal Gezondheidsoverleg (Logo) vervult een 1ste lijnsfunctie als het gaat om milieu gerelateerde gezondheidsproblemen. Je kan hier dus terecht voor ondersteuning bij milieu gerelateerde gezondheidsvragen en klachten. Zij hebben een website (18) [www.gezondheidsmilieu.be](http://www.gezondheidsmilieu.be) waar heel wat informatie is terug te vinden.

Indien je gezondheidsrisico's in een woning vaststelt en je hebt daarvoor advies nodig kan je de MMK bij het Logo van je regio hiervoor contacteren. Ook bestaat er de mogelijkheid om een woningonderzoek aan te vragen. Hiervoor moet een gemotiveerde aanvraag worden ingevuld. Dit formulier en bijkomende extra info vind je op (19) [www.gezondheidsmilieu.be](http://www.gezondheidsmilieu.be). Na het ontvangen van een gemotiveerde aanvraag zal de MMK bij het Logo beslissen of een woningonderzoek een meerwaarde kan betekenen. Hierbij wordt vaak gevraagd dat er door de aanvragende instantie al een vooronderzoek wordt gedaan. Bij enkel vocht en schimmelproblemen wordt zelden ter plaatse gegaan. Er wordt schriftelijk of mondeling advies gegeven. Een MMK bij het Logo tracht een risico-inschatting te maken voor de bewoners van de woning (of de gebruikers van het gebouw). De MMK bij het Logo geeft enkel gezondheidskundig advies, voor technische zaken ben je dus niet op het juiste adres.

#### Contacteer een MMK bij het Logo:

##### Logo Dender vzw

Kareelstraat 100 bus 1  
9300 Aalst



Medisch milieukundige Ann De Mot  
053 41 75 58  
ann.demot@logodender.be  
[www.logodender.be](http://www.logodender.be)

### **Logo Gezond+ vzw**

Baudelohof 2  
9000 Gent  
Medisch milieukundigen Nel Van lent, Jasmien Pauwels en Vivian Oltheten  
09 235 74 20  
[info@gezondplus.be](mailto:info@gezondplus.be)  
[www.logogezondplus.be](http://www.logogezondplus.be)

### **Logo-Waasland vzw**

Ankerstraat 91  
9100 Sint-Niklaas  
Medisch milieukundige Inge Vervondel  
03 766 87 78  
[inge.vervondel@logowaasland.be](mailto:inge.vervondel@logowaasland.be)  
[www.logowaasland.be](http://www.logowaasland.be)

## **8.4. Vlaams Agentschap Zorg en gezondheid- Afdeling Preventie**

De afdeling Preventie van het Vlaams Agentschap Zorg en Gezondheid ondersteunen de MMK's en kunnen, conform het "Binnenmilieubesluit", eventueel metingen laten uitvoeren in woningen en in publiek toegankelijke gebouwen. Gemeentebesturen, OCMW's, gemeentelijke huisvestingsambtenaren, gewestelijke ambtenaren, Vlaamse ambtenaren die bevoegd zijn voor het milieu, artsen, verpleegkundigen en maatschappelijk werkers kunnen hiervoor een gemotiveerde aanvraag indienen bij de Medisch Milieukundige van het Logo. Artsen kunnen mits een gemotiveerd medisch verslag hun gemotiveerde aanvraag rechtstreeks bij de Afdeling Preventie indienen.

## **8.5. Woonwinkel/Woonkantoor/Woonwijzer**

In sommige gemeenten, of regio's zijn er (20) [Woonwinkels](#) / woonkantoren/ woonwijzers. Deze hebben als doel om de woonsituatie van bewoners concreet te verbeteren. Ze sensibiliseren, informeren, adviseren, begeleiden en verwijzen mensen met vragen of moeilijkheden over kwalitatief wonen door. Ze streven naar een zo laag mogelijke drempel, werken 'op maat' van de mensen, met bijzondere aandacht voor zwakkere groepen op de woonmarkt. Kijk ook op (21) [www.wonenvlaanderen.be](http://www.wonenvlaanderen.be).

De Vlaamse overheid stelt subsidies ter beschikking om gemeentes te stimuleren om samen te werken rond deze thematiek. Deze samenwerking moet gericht zijn op:

- ontwikkeling van een woonbeleidsvisie
- lokaal woonoverleg
- aanbieden van basisinformatie aan burgers
- de woonkwaliteit bewaken
- taken grond- en pandenbeleid uitvoeren
- een eigen initiatief/project uitwerken

## **8.6. Labo's om te meten**

Indien bewoners graag een meting laten doen (en deze zelf willen bekostigen) vinden ze de contactgegevens van verschillende labo's in Vlaanderen in de Goudengids. Het is echter nuttig om dit eerst te bespreken met een deskundige. Aangezien meten niet altijd een meerwaarde is en dit wel extra kosten met zich meebrengt voor de bewoners. Voor technische zaken kan o.a. geïnformeerd worden bij de huisvestingsdienst van de gemeente. Voor vragen over de gezondheid kan men bij de MMK van het Logo terecht.

## **8.7. Schuldbemiddeling**

CAW kan helpen bij (22) [schuldbemiddeling](#) om te komen tot schuldvermindering of een afbetalingsplan. Ook helpen ze om het budget beter te beheren en staan ze ook open voor andere vragen en problemen.

## **8.8. Huurdersbond**

De (23) [huurdersbond](#) is een organisatie waar je voor een klein bedrag per maand lid kan worden en waar je als huurder (juridisch) advies kunt krijgen.

## **8.9. Welke stappen kan je als hulpverlener zetten?**

Als hulpverlener is het vaak moeilijk om te beslissen welke stappen je kan zetten. Is er in de gemeente al een bepaalde procedure afgesproken, dan kan je dit al helpen om het in goede banen te leiden. Het is dan ook aan te raden dat er binnen een gemeente een gedragen procedure wordt vastgelegd en dat deze naar alle betrokkenen wordt gecommuniceerd. Is er nog geen procedure, dan hopen we dat deze leidraad je al op weg helpt. Het stroomschema uit bijlage 4 kan je hierin ondersteunen.

## 9. Voorbeeld cases

### 9.1. Case 'Schimmel'

Een gezin woont in een woning waarbij in twee slaapkamers een schimmelprobleem heerst met duidelijk zichtbare schimmelplekken op de muur. Ook tussen de badkamertegels ziet het zwart van de schimmel. Het ruikt muff in huis. Het jongste kind heeft luchtwegproblemen. De huisarts komt op bezoek voor een consultatie aan huis. Ook zij merkt op dat de lucht in de woning heel muff is en vermoedt de aanwezigheid van schimmel. De gezondheidsproblemen van het kindje blijven aanhouden.

De huisarts heeft al een paar keer contact gehad met het gezin en beseft dat het gezin niet de gewoonte heeft om te ventileren en verluchten. De gezinsleden geven aan dat het in België zo koud is en houden het binnen liever goed warm. Schimmel in een woning geeft gezondheidsrisico's, dat beseft de huisarts maar al te goed.

Er zal dus een manier gevonden moeten worden om dit gezin er toe aan te zetten om meer te verluchten. Ook zal er een aannemer ter plaatste moeten komen om het vochtprobleem te analyseren, zodat een eventuele bouwtechnische oorzaak van het vocht met bijkomende schimmel kan worden uitgesloten of worden vastgesteld en hersteld. Hiervoor zijn argumenten en overtuigingskracht nodig en tijd om dit te bespreken. En natuurlijk komt een aannemer ook niet voor niets.

Niets doen is geen optie. De medische kosten stijgen en het schimmelprobleem wordt met de week erger. De huisarts vindt het een moeilijk aan te kaarten probleem, maar probeert toch een gesprek aan te knopen over het belang van een gezonde binnenlucht. Na wat uitleg blijkt dat het gezin niet heeft beseft dat het belangrijk is om te ventileren en verluchten, en beseft nu dat dit belangrijk is voor de genezing van hun jongste spruit en de gezondheid van de rest van het gezin. Er blijkt ook een dakgoot verstopt te zitten, waardoor er regenwater doorsijpelt naar de muur van de slaapkamer. Dit kan eenvoudig worden opgelost. Ook blijken er wel een aantal ventilatievoorzieningen te zijn, maar deze waren door de (vorige) bewoners dicht gemaakt. Deze worden door de huidige bewoners weer open gezet, waardoor er meer ventilatie is. De schimmelplekken worden verwijderd. Na drie maanden bezoekt de huisarts opnieuw het gezin en merkt dat de binnenlucht veel minder muff ruikt en dat het gezin het belang van ventileren nu goed beseft.



### 9.2. Case 'Vocht en CO gevaar'

Een jong gezin huurt een woning. Aangezien de mama van het gezin al een hele tijd ziek is, komt er geregeld iemand van de thuiszorg langs. De woning is een oudere woning met een gaskachel in de woonkamer. Boven in de slaapkamers ruikt het muff, op de ramen druipt condens naar beneden en er zijn vlekken te zien op de schouw. De kachel staat vaak op de laagste stand te branden. Om energie te besparen heeft het gezin al heel wat inspanningen gedaan. Er zijn tochtstrips geplaatst, voor de deuropeningen beneden liggen tochtthonden, de ventilatieroosters zijn gesloten en er worden spaarlampen gebruikt.

Gelukkig begint bij de verpleegkundige thuiszorg een alarmbelletje te rinkelen. Laatst heeft zij nog een folder gelezen over koolstofmonoxide (CO). Een kleurloos, geurloos gas dat heel gevaarlijk kan zijn. Je kunt er zelfs aan sterven. Juist bij een gaskachel op de laagste stand en een huis dat niet verlucht wordt is het risico groot. De verpleegkundige bespreekt dit met de vrouw des huizes en vraagt een paar folders op bij de MMK bij het logo. Ze geeft bij het volgende bezoek een folder af. Na een gesprek en het bekijken van de folder beseft het gezin dat zij meer moeten verluchten in plaats van alles luchtdicht te maken. Isoleren is een goede zaak, maar er moet frisse lucht de woning in kunnen stromen en de vuile vochtige lucht moet naar buiten kunnen. Zeker bij het gebruik van een gaskachel is dit heel belangrijk. De kachel en de schoorsteen worden nagekeken en schoongemaakt. De ventilatieroostertjes worden open gezet, de tochtthonden opgeborgen en er wordt vaker aan gedacht om het raam op een kier te zetten. Het risico op CO-intoxicatie neemt duidelijk af en door meer te ventileren en verluchten en de kachel een standje hoger te zetten, is het binnen minder vochtig geworden. De verpleegkundige beseft dat vochtproblemen ook een teken kunnen zijn van andere problemen in de woning zoals het gevaar van CO-intoxicatie.



### 9.3. Case schimmelallergie

Een jong koppel heeft sinds twee jaar een eigen huisje. De man heeft sinds enkele weken last van een lopende neus, voelt zich niet zo goed en heeft pijnlijke rode ogen als hij opstaat. Hij gaat naar de huisarts. De huisarts denkt in eerste instantie aan allergische klachten. Aangezien het winter is, wordt hooikoorts uitgesloten. Er worden allergie testen gedaan om te kijken of de patiënt last heeft van allergie. Dit blijkt niet het geval. De huisarts dient een gemotiveerde aanvraag in om een onderzoek in te stellen van de medisch milieukundige werkzaam bij het Logo.

Aangezien er geen duidelijk aanwijsbare oorzaak is en de gezondheidsklachten blijven aanhouden, beslist de MMK van het Logo om ter plaatse te gaan. De situatie wordt nagegaan met behulp van een vragenlijst en een visueel onderzoek ter plaatse. Achter de kledingkast is een grote schimmelplek te zien. Ook de matras is aan de onderkant beschimmeld. Dit hadden de bewoners nog niet opgemerkt en wisten ook niet dat dit een risico zou inhouden voor hun gezondheid. Een vriend van het koppel is aannemer en hij komt ter plaatse om te bekijken wat het vochtprobleem kan zijn. Want zonder vocht geen schimmel. Gelukkig zijn er geen structurele aanpassingen nodig in de woning om het vochtprobleem op te lossen. De bewoners hebben tips gekregen hoe de vochtproductie te beperken in de woning. Nu laten ze de deur van de badkamer niet meer open staan na het nemen van de douche, maar zetten het badkamerraam open. De verwarming in de slaapkamer wordt op stand 1 gezet om er voor te zorgen dat de temperatuur niet onder de 15°C zakt. Er wordt een nieuwe matras aangeschaft en het raam wordt na het slapen steeds even open gezet. De klachten nemen duidelijk af en de bewoners zijn zeer tevreden.

### 9.4. Case 'Huiszwam'

Een jong koppel huurde een woning. Na enkele maanden kregen ze last van schimmel in de hal die de woonkamer verbindt met de badkamer en de eerste verdieping. De schimmel groeit op houten latjes, de bewoners vermoeden dat er achter deze latjes ook schimmel zit.



De schimmel werd verschillende keren verwijderd maar komt steeds terug. De verhuurder was een paar keer langs geweest om de schimmel zelf aan te pakken met één of ander product; maar steeds zonder resultaat.

Eén van de bewoners had gezondheidsklachten: huiduitslag aan handen en ogen, vermoeidheid en luchtwegklachten (verminderde longinhoud). Deze klachten namen toe wanneer ze in de woning was. Verschillende personen werden gecontacteerd. De eerste die ter plaatse kwam was de huisvestingsambtenaar, ze maakte een verslag op en contacteerde Zorg en Gezondheid. Zij herkende de schimmel niet als huiszwam. Er werd doorverwezen naar de MMK bij het Logo, die langs ging om de situatie te bekijken. Er werd bekeken of een meting nuttig zou zijn, maar bleek in dit geval niet nodig te zijn omdat het duidelijk was dat het over huiszwam ging. Alle verslagen werden gebundeld door de huisvestingsambtenaar, zij heeft dit doorgegeven aan de burgemeester. Er werd een verslag opgemaakt met nodige aanbevelingen voor de huisbaas. Deze luiden als volgt:

“Om zowel uw eigendom als de gezondheid van de huurders te beschermen, willen wij je dan ook verzoeken om de zwam zo snel mogelijk te laten bestrijden. Dit vereist de tussenkomst van een gespecialiseerde onderneming, die zowel de zwam als de geïnfecteerde houten afwerking volledig en op afdoende manier verwijdert en nabehandeling voorziet.

Daarnaast is het zorgen voor bijkomende verluchting in de badkamer een must om beter te kunnen verluchten en schimmelvorming in de toekomst te vermijden.”

## 9.5. Case 'Waarom krijg ik geen sociale woning?'

Een alleenstaande man huurt al een tijdje een woning. Deze woning is redelijk duur voor wat het is en er blijken ook wat kleine schimmelplekken aanwezig te zijn. De man komt bij de woonwinkel in zijn buurt en geeft aan dat hij het niet normaal vindt dat hij € 540 per maand betaalt voor een woning vol met schimmel. Er zou volgens hem een verslag moeten worden opgesteld, zodat hij sneller een sociale woning kan huren.

Een medewerker van de woonwinkel verwijst de bewoner door naar de dienst Wonen van zijn gemeente. De huisvestingsambtenaar belt de medisch milieukundige om wat gezondheidskundig advies bij schimmelproblemen. Hij geeft de bewoner mondeling advies en probeert aan de hand van wat vragen om de achterliggende oorzaak van het schimmelprobleem te achterhalen. Hij vraagt aan de bewoner om de gebreken op papier te zetten en het verzoek tot een woningonderzoek per aangetekende brief op te sturen. De bewoner is echter laag geschoold en ziet er wat tegenop deze brief te schrijven. De bewoner vindt dat hij recht heeft op een sociale woning net zoals een goede vriend. Hij begrijpt niet dat die wachtlijsten zo lang zijn en dat ie niet direct voorrang krijgt. Met hulp van een vriend maakt de bewoner een brief op en geeft deze af bij de gemeente. Hij krijgt hiervoor een ontvangstbewijs (dit kan als alternatief voor een aangetekende verzending). Na een paar weken komt een gewestelijke ambtenaar langs om de woning te bekijken. Er zijn meer gebreken dan enkel de schimmel. De woning krijgt voldoende strafpunten om ongeschikt verklaard te worden. Toch kan de bewoner geen voorrang krijgen, aangezien hij nog geen half jaar in de woning heeft gewoond en hij er ook niet aan had gedacht om zich in te laten schrijven in het wachtregister. De eigenaar heeft de boodschap echter goed begrepen en laat de woning opruimen. De bewoner is blij dat de werken gedaan zijn en de woning in orde is. Toch blijft hij de huur te hoog vinden en wacht nog altijd op een sociale woning.

### Bijlage 1: Fiche schimmelproblemen in de woning voor bewoners

Heb je last van vocht en schimmelproblemen in je woning, ga dan eerst na waar dit vocht vandaan komt. Zonder vocht, kan schimmel namelijk niet groeien. De juiste temperatuur en voedingsbodem zijn meestal wel aanwezig in een normale woning, het is de aanwezigheid van vocht die bepaalt of een schimmel zal ontwikkelen.

#### 1. Hoe voorkomt u schimmel?

Om schimmelproblemen in je huis te vermijden of om een schimmelprobleem aan te pakken, is het belangrijk om de factoren die de groei van schimmels bepalen, aan te pakken:

##### 1. Vermijd zoveel mogelijk het vrijkomen van vocht in de woning:

- was droog je het beste buiten, indien dat niet mogelijk is verlucht de ruimte
- laat geen vloeistoffen koken zonder deksel
- gebruik steeds de dampkap tijdens en een kwartier na het koken of zet een raam open
- verlucht extra na een bad of douche
- maak reservoirs met stilstaand water regelmatig leeg.

##### 2. Vochtproblemen kunnen ook veroorzaakt worden door bouwtechnische problemen:

- opstijgend grondvocht
- koudebruggen
- lekken
- vochtinsijpeling

**Raadpleeg indien nodig een aannemer of andere specialist die het probleem kan verhelpen.**

##### 3. Vermijd extra schimmels:

- Bewaar gft-afval buiten
- Houd je woning proper
- Vermijd tapijt in vochtige ruimtes

4. Verwijder vocht in je woning door liefst 24/24u te ventileren door middel van een ventilatiesysteem, een raam op kiep of kier of roostertjes. Verluchten door het raam open te zetten doe je best na vocht producerende activiteiten zoals kuisen, koken en drogen van was binnenshuis.

5. Plaats meubels, beelden, zware gordijnen, e.d. op een afstand van minimum 10 cm van de muren zodat luchtcirculatie mogelijk is.

6. Laat het niet te koud worden in huis. Probeer minstens 15°C na te streven om de kans op condensatie te verkleinen: dit herken je aan natte of vochtige muren of ramen.

7. Het is belangrijk om de relatieve vochtigheid in je woning onder controle te houden. In de winter adviseert het Vlaams binnenmilieubesluit een relatieve luchtvochtigheid tussen de 30% en 55%. In de zomer mag de relatieve luchtvochtigheid variëren tussen de 30% en 80%.

## 2. Hoe verwijdert u best schimmel?

Om schimmels in een woning te verwijderen en te voorkomen is het belangrijk dat de achterliggende oorzaak van het vochtprobleem wordt aangepakt. Zolang het vochtprobleem niet is opgelost, zal de schimmel steeds terugkomen. Het is namelijk onmogelijk om alle schimmels en schimmelsporen binnenshuis te verwijderen.

### Alvorens over te gaan tot het verwijderen van de schimmel

- Moet je de oorzaak van het vochtprobleem aanpakken, anders zal de schimmel zo goed als zeker (snel) terugkeren!
- Enkel gezonde personen mogen schimmel verwijderen. Personen met ademhalingsklachten, allergie voor schimmel, zwangere vrouwen en mensen met een verminderde weerstand mogen dit om gezondheidsredenen niet doen. De aanwezigheid van kinderen wordt afgeraden.
- Gebruik bij het schoonmaken van een beschimmeld oppervlak handschoenen en een mondkap om de blootstelling aan schimmel te beperken.
- Verlucht de ruimte zo veel mogelijk, om rondvliegende schimmelsporen en chemische dampen van de reinigingsmiddelen te verwijderen.

#### 2.1. Voor het verwijderen van schimmel op een glad oppervlak ga je als volgt te werk

1. Schimmels op gladde oppervlakten zijn meestal eenvoudig af te wassen. Reinig het oppervlak met een allesreiniger verdund met water (zoals op de verpakking aangegeven). Dit doe je met een vochtige doek, of een harde natte borstel. Gebruik zeker geen droge, harde borstel. Die zal veel schimmelsporen verspreiden in de woning!

#### 2.2. Voor het verwijderen van schimmel op en in poreuze oppervlakten

In poreuze materialen, zoals hout, gipsplaten en stucwerk zullen de schimmeldraden zich vastzetten diep in het materiaal. De schimmel kan dan alleen verwijderd worden door de beschimmelde delen (bijv. stuc laag) te verwijderen en te vervangen door nieuw materiaal.

**Let op: bij het aftrekken van aangetast behangpapier komen er veel schimmelsporen in de lucht. Zorg hierbij dat je aanwezige meubels e.d. afdekt of in een andere ruimte zet. En hierna de ruimte goed schoonmaakt met een natte doek en dweil.**

- Bij ernstige schimmelverontreiniging kan het zijn dat er verschillende opeenvolgende reinigingen nodig zijn, telkens met een interval van een aantal dagen.
- Zolang het oppervlak niet droog is kan de schimmel blijven terugkeren. Na eventuele herstellings-/aanpassingswerken kan het soms nog enkele maanden duren voordat de materialen volledig zijn uitgedroogd.
- Ook droge/dode schimmels en schimmelsporen kunnen bij allergie een negatieve impact hebben op onze gezondheid. Als het niet mogelijk is om het aangetaste materiaal te verwijderen, kan het na reiniging en drogen (dit kan maanden duren) eventueel ingekapseld worden door het materiaal te verven, te vernissen, betegelen, e.d. Zo komen de schimmelsporen niet meer in de lucht terecht. Let op: doe dit enkel

als het vochtprobleem is opgelost en het materiaal gereinigd en droog is, anders kun je het probleem vergroten.

- Gordijnen of andere stoffen waar schimmel op zit, moeten zo heet mogelijk gewassen worden. Als je de schimmel niet kan verwijderen, is het beter de stof te vervangen.
- Beschimmelde matrassen gooi je best zo snel mogelijk weg.
- Denk er nadien aan om alle voorwerpen, meubelen, gordijnen en speelgoed grondig schoon te maken. Voor tapijten moet u een stofzuiger met speciale filter (HEPA- of ULPA-filter) gebruiken om te vermijden dat de schimmeldeeltjes in de lucht terecht komen. Beter leg je tapijten (indien mogelijk) in een andere afgesloten ruimte, alvorens je begint met de werken.

### 1.3. Chlooroplosmiddel

Het gebruiken van een chlooroplossing mag niet gezien worden als een oplossing voor het probleem van schimmel en is af te raden omwille van de negatieve gezondheidseffecten. Zeker als dit in een verstuiver gebruikt wordt, aangezien je hiervan een aanzienlijk deel inademt. Het ontsmetten van oppervlakken is niet nodig. Ook met een chlooroplosmiddel, zoals bv. javel zal je niet alle schimmelsporen wegstrijken. Zolang er vocht aanwezig is, zal de schimmel na enige tijd toch terugkeren, ook bij het gebruik van een chlooroplosmiddel. Chloorhoudende reinigingsmiddelen zijn af te raden omdat ze irritatie van de luchtwegen kunnen veroorzaken. Vooral personen met luchtwegklachten ondervinden hier hinder van. Het vochtprobleem oplossen blijft steeds het belangrijkste. Indien je eventueel toch een chloorhoudend product zou gebruiken, zorg dan dat je het niet vernevelt en niet mengt met andere producten zoals een allesreiniger. Bij mengen ontstaat er namelijk giftig chloorgas.

Soms is het noodzakelijk een professionele firma in te schakelen, vb. bij zeer grote schimmelproblemen. Je vindt de verschillende schoonmaakbedrijven in de (2) [Gouden Gids](#).

**Tip 1: Vraag bij je verzekering na of je beroep kan doen op de brandverzekering voor de gemaakte of te maken onkosten. Vaak zit waterschade in deze verzekering vervat.**

**Tip 2: Heb je juridisch advies nog, sluit je dan aan bij de Huurdersbond. Zij begeleiden je bij het schrijven van brieven, e.d. naar de verhuurder, zodat je stevig in je schoenen staat.**

#### Extra materialen:

- **Folder ventileren en verluchten**

In de folder ventileren en verluchten vind je heel wat tips en informatie voor bewoners. Deze folder is aan te vragen bij LNE of bij de MMK van je Logo of te downloaden: (30) [www.gezondbinnenmilieu.be](http://www.gezondbinnenmilieu.be) Fiche voor bewoners

### 1. Scotchtape staalname

Een transparant stukje plakband (ongeveer een 3 cm) wordt geplakt op verdachte zones (bv. gekleurde vlekken op de muur), zodanig dat men een afdruk krijgt. Dit stukje tape wordt dan op een glazen plaatje gelegd. Dit glazen plaatje wordt gebruikt om onder een microscoop te leggen. Men gaat in het labo de kleefband kleuren en afdekken met een ander fijn glazen plaatje, zodat het preparaat onder de microscoop kan bekeken worden. Het resultaat van deze analyse is een determinatie van de schimmel tot op familieniveau, soms tot op soortniveau.

#### Voordelen van deze methoden:

- directe en snelle analytische methode
- geeft een trouw beeld van het te onderzoeken oppervlak
- geen tijdslimiet tussen staalname en analyse
- soms ontdekt men andere, gemakkelijk herkenbare elementen. Dit geldt o.a. voor mijten (zitten soms massaal op een muur en voeden zich met schimmel).

#### Nadelen van deze methode:

- De verzamelde schimmels beschikken niet altijd over voldoende microscopische eigenschappen om hun volledige identificatie mogelijk te maken. Het is dus enkel mogelijk om soorten te identificeren met duidelijke kenmerken.
- De identificatie geldt enkel voor het geanalyseerde oppervlak, niet voor volledige besmetting waaraan de bewoners zijn blootgesteld.

### 2. Luchtbemonstering

Luchtbemonstering kan volgens WIV nuttig zijn wanneer op basis van een medisch dossier (met o.a. resultaten van allergietesten) blijkt dat schimmel verantwoordelijk is of zou kunnen zijn voor ademhalingsklachten. De bedoeling van deze bemonstering is het afzonderen van de verantwoordelijke schimmels voor het bereiden van extracten, die dan in een serologisch onderzoek kunnen gebruikt worden.

#### Er bestaan heel wat argumenten om luchtbemonstering slechts in enkele gevallen te laten uitvoeren:

- Luchtbemonstering kan nuttig zijn als bij een individu een ziekte is vastgesteld die geassocieerd (kan) word(t)(en) aan schimmelblootstelling (bijvoorbeeld Aspergillosis)
- Luchtbemonstering kan nuttig zijn indien uit de visuele inspectie voldoende aanwijzingen zijn dat ventilatiesystemen besmet zijn. Het doel van de luchtbemonstering is dan om in te schatten in hoeverre het gebouw geïnfecteerd is. Bij voorkeur wordt de bemonstering gedaan terwijl de ventilatiesystemen in werking zijn.
- Luchtbemonstering kan nuttig zijn als de aanwezigheid van schimmels vermoed wordt (bijvoorbeeld door de specifieke muffe geur), maar een visuele inspectie of scotchtape-staalname geen schimmel aantoon(t) (bijvoorbeeld bij schimmel achter wanden). Het doel van dergelijke luchtbemonstering is om de locatie en/of de grootte van de besmetting te bepalen.
- Wanneer luchtbemonstering wordt uitgevoerd, moet tegelijk ook een staal van de buitenlucht genomen worden om een degelijke vergelijking te kunnen maken met de natuurlijk voorkomende schimmels.

- Het personeel dat deze metingen uitvoert, moet hierin degelijk opgeleid zijn.

Aangezien in de buitenlucht dezelfde schimmels kunnen voorkomen als in de binnenlucht moeten ook altijd metingen in de buitenlucht gedaan worden.

### 3. Bloedanalyse:

Een bloedanalyse is interessant als je geen zichtbare schimmels in huis hebt, maar toch allergische reacties vertoont zonder andere aanwijsbare redenen. Dit om gerichter te kunnen analyseren.

### Bijlage 3: Overzicht van de premies

Hieronder vind je een overzicht van de premies die in Vlaanderen aangevraagd kunnen worden. Meer info over deze premies en de voorwaarden vind je terug op [www.vlaanderen.be](http://www.vlaanderen.be) (31)

- **Vlaamse renovatiepremie**

Vanaf 1 december tot de zomer van 2015, kan [\(32\) de renovatiepremie](#) niet meer aangevraagd worden. De renovatiepremie wordt dan omgevormd tot een belastingvermindering of -krediet. Vanaf de zomer van 2015 kan je de renovatiepremie (onder de vorm van een belastingvermindering of -krediet) terug aanvragen. De voorwaarden blijven dezelfde, maar de terugbetaling gebeurt in drie schijven.

- **Vlaamse aanpassingspremie**

De Vlaamse aanpassingspremie is een premie voor 65-plussers die hun woning in het Vlaamse Gewest willen aanpassen aan de noden van het ouder worden. Je kan de premie krijgen als je bv. technische hulpmiddelen installeert of verbouwingen doet om uw woning toegankelijker te maken.

- **Btw-tarief van 6% bij renovatie van woningen (zowel voor huurder als eigenaar)**

Als de woning ouder is dan 5 jaar hoeft je bij renovatie maar 6% BTW te betalen in plaats van 21%. Dit kan heel wat schelen. Een renovatie die in eerste instantie niet mogelijk leek, kan je misschien toch financieren door [\(33\) deze regeling](#).

- **Premies voor ramen (glas en schrijnwerk)**

Investeert je in hoogrendementsbeglazing in een bestaande woning of appartement (aangesloten op het elektriciteitsnet vóór 1 januari 2006)? Dan kan je in aanmerking komen voor deze premies van je netbeheerder.

- **Premies voor verwarming**

Met een energiezuinige verwarmingsinstallatie kan je energie besparen. Energiezuinige alternatieven voor een klassieke verwarmingsinstallatie zijn bijvoorbeeld een condensatieketel, een warmtepomp of een microwarmte-krachtkoppeling. Wie een energiezuinige verwarmingsinstallatie plaatst, kan in aanmerking komen voor premies van de overheid.

- **Premies voor dakisolatie**

Wie zijn dak isoleert, kan heel wat energie besparen. Je kan de terugverdientijd van een investering in dakisolatie berekenen via de energiewinstcalculators. De nieuwe Vlaamse dakisolatienorm treedt in werking vanaf 1 januari 2015. Tegen 2020 moet elke woning voorzien zijn van dakisolatie (of zoldervloerisolatie).

- **Verzekering gewaarborgd wonen**

Wanneer je arbeidsongeschikt of onvrijwillig werkloos wordt, dan betaalt de verzekering gewaarborgd wonen tijdelijk een deel van je lening af. De Vlaamse overheid biedt deze verzekering gratis aan wie werkt en een hypothecaire lening heeft afgesloten.

- **Vermindering van de onroerende voorheffing voor een energiezuinige nieuwbouwwoning**

Als je een nieuwe woning bouwt, ook voor tweede verblijf, en je woning voldoet aan de wettelijke norm krijgt je automatisch een vermindering toegekend.

- **E-peilpremie voor energiezuinige nieuwbouw**

Wanneer het energieverbruik van je nieuwbouwwoning aanzienlijk lager is dan de wettelijke norm, dan kan je bij je netbeheerder een premie aanvragen.

- **Belastingvermindering voor beveiligen van woningen**

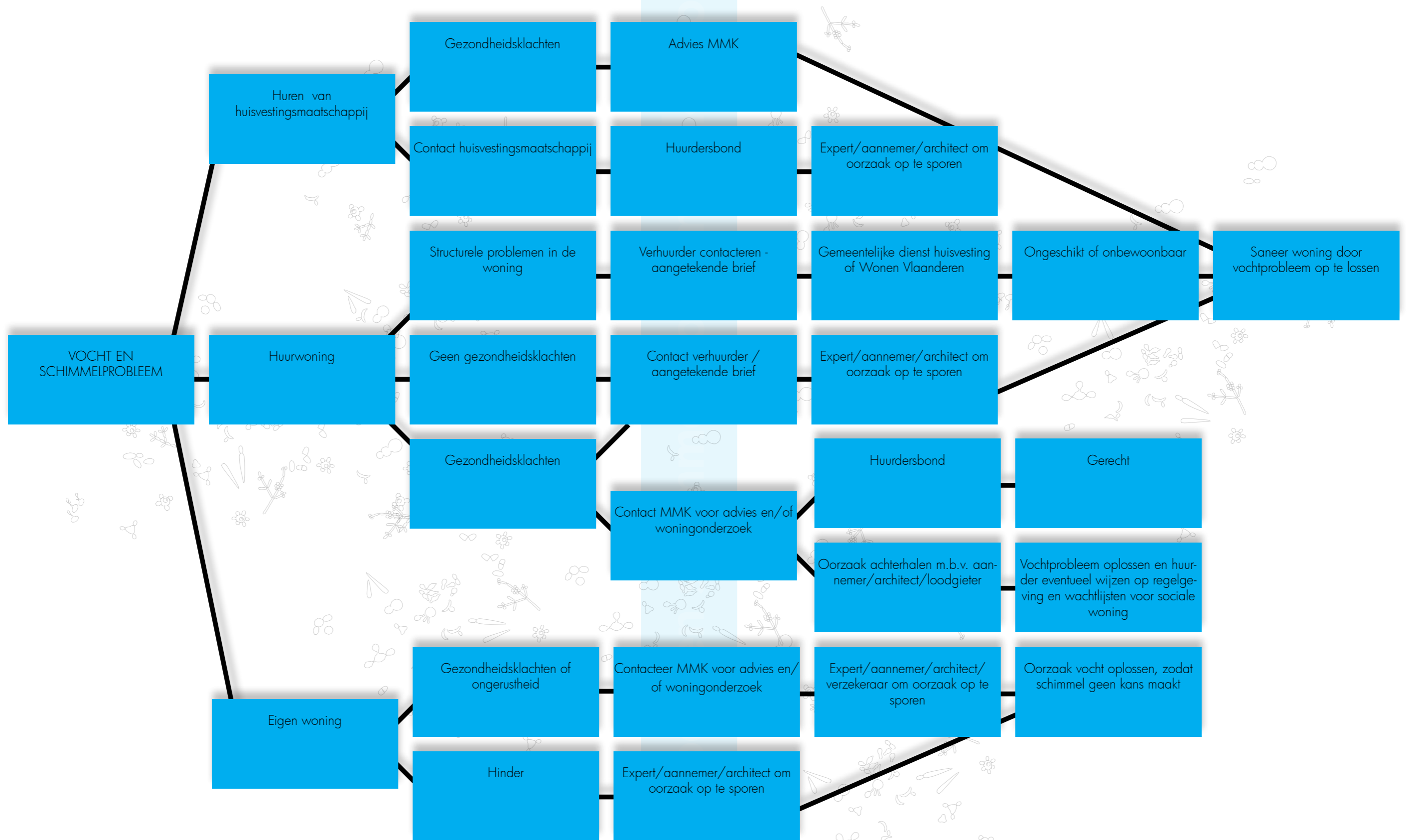
Voor een hele lijst van investeringen voor de preventie van brand en inbraak kan je een belastingvermindering krijgen van 30% op de gemaakte kosten.

- **Belastingvoordelen bij vernieuwing van woningen in achtergestelde stadsgebieden**

Gaat je je woning vernieuwen en is deze woning gelegen in een achtergesteld stadsdeel (zone voor 'positief grootstedelijk beleid')? Dan kan je een belastingvermindering krijgen voor het vernieuwen van je woning.



Welke weg leg je best af bij het oplossen van vocht en schimmel problemen?

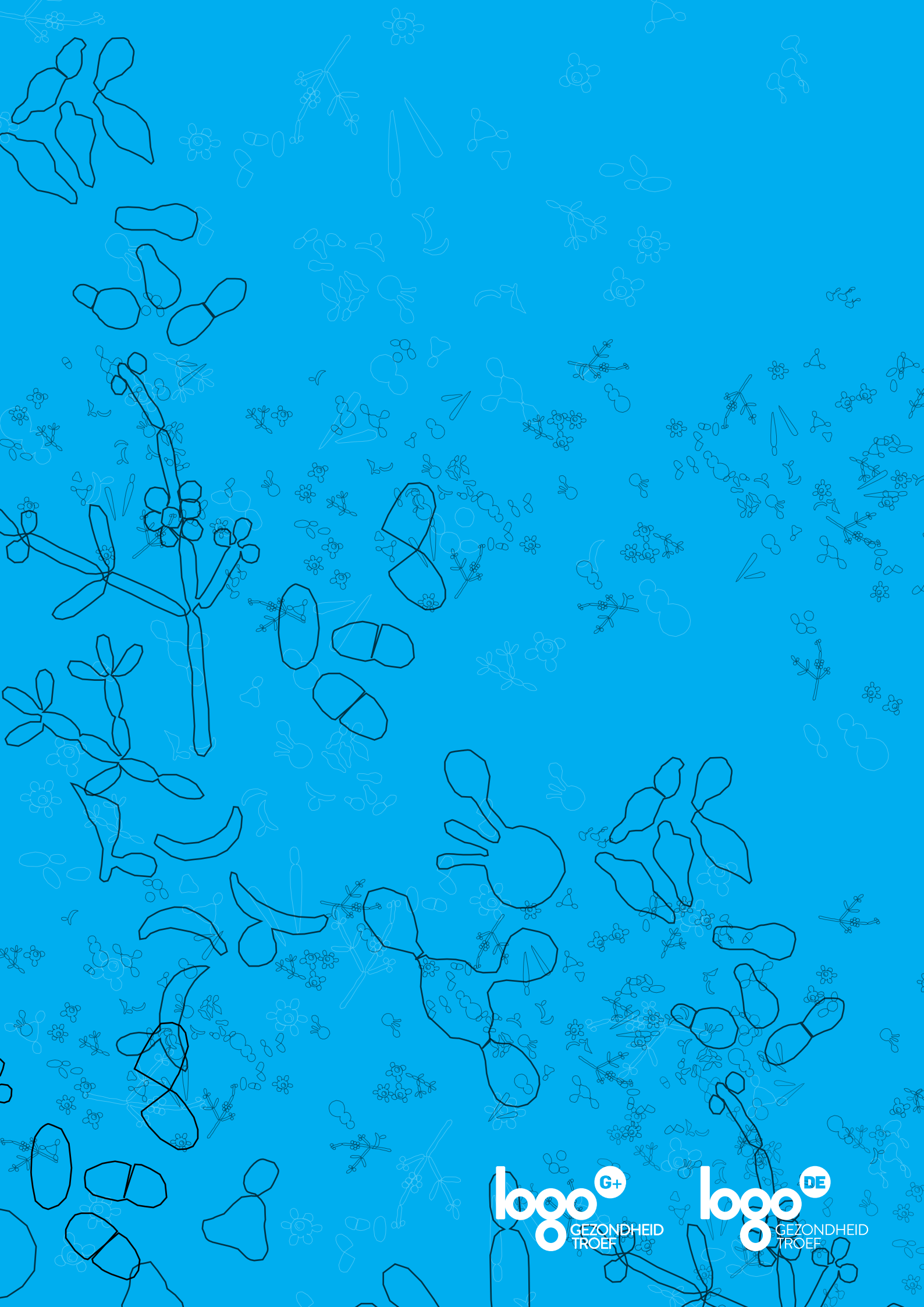


## 10. Bronnen

- Het federale Wetenschappelijk Instituut voor Volksgezondheid (WIV): (24) [www.indoorpol.com](http://www.indoorpol.com)
- WHO guidelines for indoor air quality: dampness and mould, 2009.
- EPA: (25) [www.epa.gov](http://www.epa.gov)
- van Ginkel J et al. 2012. GGD-richtlijn medische milieukunde Schimmel- en vochtproblemen in woningen. Bilthoven, Nederland: Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu RIVM (26) [www.rivm.nl](http://www.rivm.nl)
- De Schrijver K. et G. Tilborghs, D. Wildemeersch 2009, (27) *Wonen en Gezondheid*, Vlaams Agentschap Zorg en Gezondheid
- (28) [www.vmsw.be](http://www.vmsw.be)
- (29) [www.wonenvlaanderen.be](http://www.wonenvlaanderen.be)
- Studiedag; Wonen in Vlaanderen anno 2013. Wat leert ons het groot Woononderzoek?

## 11. Internet links & verwijzing

- (1) Wonen in Vlaanderen anno 2013. Wat leert ons het grote Woononderzoek?
- (2) <http://www.goudengids.be/qn/business/advanced/what/schoonmaakbedrijf/>
- (3) <http://www.premiezoeker.be>
- (4) <http://www.huurdersbond.be>
- (5) <https://www.wonenvlaanderen.be/woningkwaliteitsbewaking/opdracht-reageren-op-klachten-over-de-woonkwaliteit-en-overbewoning>
- (6) <https://www.wonenvlaanderen.be/huren/wat-als-de-huurwoning-niet-orde>
- (7) <http://www.lne.be/campagnes/bouw-gezond/bouw-gezond/ventileren%20/ventilatiesystemen/plaatsing-gebruik-en-onderhoud>
- (8) <http://www.rivm.nl/bibliotheek/rapporten/609300022.pdf>
- (9) [http://www.gezondheidsmilieu.be/nl/hoofdthemas/gezond\\_binnen/lokale\\_actoren-18.html&target=698#id-698](http://www.gezondheidsmilieu.be/nl/hoofdthemas/gezond_binnen/lokale_actoren-18.html&target=698#id-698)
- (10) [http://www.zorg-en-gezondheid.be/uploadedFiles/NLsite\\_v2/Gezond\\_leven\\_en\\_milieu/Gezondheid\\_binnenshuis/Binnenmilieubesluit.pdf?n=8478](http://www.zorg-en-gezondheid.be/uploadedFiles/NLsite_v2/Gezond_leven_en_milieu/Gezondheid_binnenshuis/Binnenmilieubesluit.pdf?n=8478)
- (11) <http://www.wonenvlaanderen.be>
- (12) [http://binnenland.vlaanderen.be/sites/default/files/Nieuwe\\_Gemeentewet.pdf](http://binnenland.vlaanderen.be/sites/default/files/Nieuwe_Gemeentewet.pdf)
- (13) <https://www.wonenvlaanderen.be/premies/de-vlaamse-huursubsidie-als-u-verhuist-naar-een-geschikte-huurwoning>
- (14) <http://www.vmsw.be/nl/particulieren/huren-via-een-shm/voorwaarden-shm>
- (15) <https://www.vmsw.be/>
- (16) [https://www.zorg-en-gezondheid.be/uploadedFiles/NLsite\\_v2/Gezond\\_leven\\_en\\_milieu/Gezondheid\\_binnenshuis/Nieuwe%20gemeentewet\\_bevoegdheidBurgemeester.doc](https://www.zorg-en-gezondheid.be/uploadedFiles/NLsite_v2/Gezond_leven_en_milieu/Gezondheid_binnenshuis/Nieuwe%20gemeentewet_bevoegdheidBurgemeester.doc)
- (17) <http://www.wonenvlaanderen.be>
- (18) <https://www.wonenvlaanderen.be/lokaal-woonbeleid/hulpmiddel-subsidies-voor-intergemeentelijke-samenwerkingsprojecten-lokaal>
- (19) [http://www.gezondheidsmilieu.be/nl/hoofdthemas/gezond\\_binnen/lokale\\_actoren-18.html&target=698#id-698](http://www.gezondheidsmilieu.be/nl/hoofdthemas/gezond_binnen/lokale_actoren-18.html&target=698#id-698)
- (20) <https://www.wonenvlaanderen.be/file/1081/d%3Ftoken%3DfOrwvRsNixXbQKs qlscxPT8BxMlbtXuYn2TMKthgic+&cd=2&hl=nl&ct=clnk>
- (21) <https://www.wonenvlaanderen.be/huren/u-zoekt-een-betaalbare-huurwoning>
- (22) <http://www.caw.be/schuldbemiddeling>
- (23) [www.huurdersbond.be](http://www.huurdersbond.be)
- (24) [www.indoorpol.com](http://www.indoorpol.com)
- (25) <http://www.epa.gov/mold/moldguide.html#Can>
- (26) <http://www.rivm.nl/bibliotheek/rapporten/609300022.pdf>
- (27) *Wonen en Gezondheid*
- (28) [www.vmsw.be](http://www.vmsw.be)
- (29) <https://www.wonenvlaanderen.be/>
- (30) [http://www.gezondheidsmilieu.be/echo\\_files/1154-xx-srcBestand.pdf](http://www.gezondheidsmilieu.be/echo_files/1154-xx-srcBestand.pdf)
- (31) <http://www.vlaanderen.be/nl/bouwen-wonen-en-energie/bouwen-en-verbouwen/premies>
- (32) <https://www.wonenvlaanderen.be/premies/de-vlaamse-renovatiepemie-wanneer-u-voor-minstens-10000-euro-werken-uitvoert?page=275>
- (33) <http://minfin.fgov.be/portail2/nl/themes/dwelling/renovation/vat.htm#A>



logo<sup>G+</sup>  
GEZONDHEID  
TROEF

logo<sup>DE</sup>  
GEZONDHEID  
TROEF