

Bijlage 1. Protocol voor schimmel- en vocht opname

Openbare aanbesteding 'Het uitvoeren van woningopnames en opstellen van energielabels' met IUC-kenmerk 202605069

Bij iedere woningopname dient de EP-adviseur vast te stellen of sprake is van vocht- en schimmelproblematiek. Daarbij dienen in ieder geval de onderstaande uitgangspunten in acht te worden genomen.

Schimmel

Er dient aangegeven te worden of er schimmel is aangetroffen in de woning. Met schimmel wordt uitsluitend actieve of recente schimmelvorming bedoeld. Oude schimmelplekken die verholpen en niet langer aanwezig zijn, worden niet als schimmel beschouwd. In dat geval wordt 'Nee' geselecteerd.

Schimmel kan onder andere de volgende uiterlijke verschijningsvormen hebben:

- donkere verkleuringen (zwartbruine schimmel);
- zwarte puntjes;
- waasvorming of lichte verkleuring;
- vlekjes of donsjes.

Schimmel komt veelal voor op sauswerk, behang, voegen en kitranden, met name in vochtige ruimten zoals de badkamer, keuken en toiletruimte. Daarnaast kan een muffe geur wijzen op aanwezigheid van schimmel.

Standaard staat voor alle ruimten de waarde 'Nee' ingevuld. Beoordeel per ruimte of schimmel aanwezig is. Indien schimmel wordt aangetroffen, wijzig de waarde voor de betreffende ruimte naar 'Ja'.

Wanneer voor een of meerdere ruimten 'Ja' is geselecteerd, dient vervolgens per betreffende ruimte de omvang van de schimmel te worden vastgelegd. Schat de totale oppervlakte van de zichtbare schimmel in de betreffende ruimte en selecteer de bijbehorende categorie:

1. $\leq 0,10 \text{ m}^2$, zeer gering
2. $\leq 0,25 \text{ m}^2$
3. $0,25 - 0,50 \text{ m}^2$
4. $0,50 - 1,00 \text{ m}^2$
5. $> 1,00 \text{ m}^2$

Vocht

Er dient aangegeven te worden of er vochtproblemen is aangetroffen in de woning. Met vochtproblemen worden uitsluitend actieve of recente vochtproblemen bedoeld, zoals lekkages of andere vochtverschijnselen. Oude vocht- of lekkageplekken die droog zijn en aantoonbaar zijn verholpen, worden niet als vochtprobleem beschouwd. In dat geval wordt 'Nee' geselecteerd.

Vochtproblemen kunnen onder andere worden herkend aan:

- beslagen ramen;
- een muffe lucht;
- loslatend stucwerk;
- Aanwezigheid van ongedierte, zoals pissebedden of zilversjes;
- rottend houtwerk;
- schimmel op het behang of stucwerk;
- natte of vochtige plekken op wanden, plafonds of vloeren;
- zoutuitslag.

Indien 'Nee' wordt geselecteerd, hoeven voor dit onderdeel geen aanvullende gegevens te worden ingevuld.

Indien 'Ja' wordt geselecteerd, dient de EP-adviseur de vermoedelijke oorzaak van het vochtprobleem vast te leggen door de toepasselijke oorzaak of oorzaken te selecteren.

1. Lekkage(s) gevel/dak(en)
Lekkages aan de gevel of het dak zijn onder andere te herkennen aan vochtplekken in de constructie, zoals vochtkringen op de binnenzijde van het dakbeschot of houtwerk. Andere aanwijzingen zijn beschadigde afdichtingen, ontbrekende dakpannen of een poreuze dakbedekking, waardoor bijvoorbeeld vochtplekken ontstaan ter plaatse van dakdoorvoeren of lichtpunten.
2. Doorslaand vocht
Het gaat hierbij om vochtplekken die ontstaan doordat het grondniveau aan de buitenzijde hoger is dan het vloerniveau binnen in het gebouw. De aarde die tegen de muur aanligt zorgt voor een zijwaartse druk, waardoor er water in de muren dringt en soms, met name in kelders, het huis binnendringt.
3. Lekkage ter plaatse van hemelafvoer
Lekkages bij de hemelwaterafvoer zijn onder andere te herkennen aan beschadigd of poreus metselwerk, bijvoorbeeld achter een hemelwaterafvoer, of aan een beschadigde of gebarsten hemelwaterafvoerleiding.
4. Optrekkend vocht
In geval een bouwwerk in contact staat met de bodem (buiten) kan vocht optrekken door funderingen via de muren naar de begane grond van een woning. Dit kan bijvoorbeeld ter hoogte van de plinten zorgen voor het losraken van bepleistering.
Optrekkend vocht is te herkennen aan:
 - a. loslatend stuc- of pleisterwerk;
 - b. vochtige plekken achter of boven de plinten;
 - c. schimmelvorming op het behang.
5. Condens
De lucht die door een gebouw circuleert bevat waterdamp die in de vorm van water wordt losgelaten als de lucht afkoelt (condensatie genoemd). De temperatuur waarbij condensatie optreedt wordt het "dauwpunt" genoemd. De waterdruppeltjes die hierbij ontstaan lijken op dauwdruppeltjes die zich vormen op koude oppervlakken, zoals ruiten of buitenmuren. Soms veroorzaakt de condensatie die zich op een muur vormt vochtplekken die goed zichtbaar zijn, maar niet kunnen worden toegeschreven aan bijvoorbeeld optrekkend vocht. Een keuze moet gemaakt worden tussen condens op ruiten (beglazing) of condens op overig (bijv. binnenzijde van de buitenmuren).