

Gemeente Utrecht

T.a.v. [redacted]
Postbus 16200
3500 CE UTRECHT

Amsterdam – Heeswijk – Groningen – Spijkenisse, 5 juli 2024

Behandeld door: [redacted]
Onze referentie: 020724.cop-03
Projectnaam: Schimmel problematiek Gemeente Utrecht

Betreft: Offerte onafhankelijke schimmelexpert

Geachte [redacted]

Naar aanleiding van uw aanvraag en ons telefonische gesprek sturen wij u hierbij onze offerte voor het verlenen van onze onderzoeksdiensten en expertise op het gebied van vocht- en schimmelproblematiek

Aanleiding en doel

De Gemeente Utrecht wil dat haar inwoners zo veilig en gezond mogelijk kunnen wonen. Daarom heeft uw gemeenteraad de afgelopen jaren veel aandacht gevraagd voor de schimmelproblematiek en daarbij specifiek over schimmelproblemen in corporatiewoningen.

Omdat schimmels door diverse oorzaken kunnen ontstaan, blijkt het niet altijd eenvoudig te zijn om tot een oplossing te komen. Dit leidt vaak tot spanningen tussen de huurder en de verhuurder.

Mede hierdoor heeft de Gemeente Utrecht besloten een schimmelexpert aan te trekken, die als onafhankelijke partij door middel van onderzoek een rapport kan opstellen met de vermoedelijke oorzaak en een advies om tot een oplossing te komen.

Ons advies

Zoals aangegeven kent schimmelproblematiek veel aanleidingen en verschijningsvormen. Het begint uiteraard met verzamelen van feiten om vast te stellen wat er precies speelt. Daarom knippen we ons advies in een aantal standaard stappen en een aantal optionele onderzoeken op basis van de bevindingen. De optionele onderzoeken worden meer op maat toegesneden.

Om uw gemeente met de schimmelproblematiek te ondersteunen stellen wij het volgende voor:

Stap 1

Wij ontvangen de gegevens van bewoner. Wij bellen de bewoners, leggen uit wat we gaan doen en plannen een visueel onderzoek. Dit visuele onderzoek wordt aangevuld met een microbiologisch lucht- en oppervlakteonderzoek. Door middel van het oppervlakteonderzoek kunnen we de soort schimmel of gist bepalen en deze in een risicogroep plaatsen. Met het luchtonderzoek kunnen we het actuele risico inschatten.

Wij zullen per woning minimaal één oppervlaktemonster nemen en drie luchtmonsters, waarvan één een referentiemonster van de buitenlucht betreft. De monsters worden direct gekoeld naar het laboratorium vervoerd en worden geanalyseerd op gisten, schimmels en optioneel op bacteriën.



SGS Search is als ingenieurs- en adviesbureau door RICS gereguleerd in Nederland. We voldoen aan de hoogste normen van onafhankelijkheid en integriteit als het gaat om technische en milieukundige adviezen.

Stap 2

Afhankelijk van de bevindingen van de inspecteur kan er, indien nodig, direct gestart worden met het onderzoek naar het binnenklimaat. SGS Search Ingenieursbureau B.V. heeft voor dit doel een eigen monitor ontwikkeld die op afstand uit te lezen is, genaamd de SGS AirSense.

Met de SGS AirSense kunnen we de luchtkwaliteit monitoren op maar liefst zeven componenten:

1. Luchtvochtigheid
2. Temperatuur
3. CO₂
4. Fijnstof
5. Vluchtige organische componenten (VOC's)
6. Licht
7. Geluid

Wij monitoren de woning minimaal twee weken, 24/7, wat een goed beeld geeft van het algehele binnenklimaat. Vaak (naar schatting 90% van de gevallen) kan middels deze monitoring het verband met de aanwezige schimmels worden gelegd. Denk daarbij aan een hoog CO₂ gehalte dat vaak een verband heeft met te weinig ventilatie.

Stap 3

De onderzoeksresultaten gebruiken we voor een uitgebreide rapportage. In dit rapport worden de onderzoeksresultaten opgenomen, (waar mogelijk) conclusies getrokken en adviezen geformuleerd. Het rapport wordt naar de bewoner en de gemeente gestuurd, waarbij we zorgen voor een bijlage met een samenvatting in begrijpelijke taal. Als het gewenst is plannen we een afspraak met de bewoner om de resultaten te bespreken en mondeling toe te lichten.

Onze ervaring leert dat wanneer het gaat om gedrag, zoals bijvoorbeeld onvoldoende ventileren, te weinig stoken of douchen met de badkamerdeur open, mensen eerder geneigd zijn om actie te ondernemen wanneer dit wordt onderbouwd met een gedegen rapportage.

In sommige gevallen kan ervoor worden gekozen om de monitoring te verlengen om te controleren of de gebruiker zijn gedrag aanpast en of dit direct invloed heeft op het binnenmilieu.

Vervolg na stap 3

Na stap 3 zijn er twee scenario's mogelijk

1. De onderzoeksfase wordt afgerond en onze gespecialiseerde partner wordt ingeschakeld om de aanwezige schimmels te verwijderen, zodat een nieuwe start gemaakt kan worden.
2. Het onderzoek heeft onvoldoende aanknopingspunten opgeleverd; extra onderzoek is noodzakelijk. In het algemeen is dan een bouwkundig onderzoek noodzakelijk om de oorzaak van vochtproblemen te achterhalen. Op basis van de visuele opname bekijken wij welke gespecialiseerde partners wij hierin moeten betrekken. We zullen daarbij ook de eigenaar van het pand benaderen om te bespreken zij contracten hebben met vaste partners. Wij zorgen voor de coördinatie en eventuele offertes, zodat de bewoner 1 aanspreekpunt houdt.

Omdat vooraf niet ingeschat kan worden wat hierin nodig is, worden deze werkzaamheden op basis van offertes uitgevoerd. Het is ook mogelijk om met partijen projectafspraken te maken, waardoor e.e.a. op basis van opdracht en regie uitgevoerd kan worden. Uiteraard is het van belang dat hierin goede afspraken met de eigenaar van het pand worden gemaakt.

Optioneel: Nazorg

Uit ervaring weten wij dat deze problematiek en de zoektocht naar een oplossing emotioneel veel met een bewoner kan doen. Ook na het verwijderen van schimmels of het verbeteren van een slecht binnenmilieu kunnen er zorgen over de gezondheid blijven bestaan. Als daar behoefte is plannen we na circa 6 maanden een nieuwe visuele inspectie in om te controleren of de maatregelen effectief zijn geweest. Als het gewenst is voeren we ook een controlemonitoring uit zoals omschreven in stap 2. Hiermee wordt onrust vaak weggehaald.

Prijsstelling

Wij bieden u bovenstaande stappen aan voor de volgende kosten:

Werkzaamheden	Tarief
Stap 1 (visueel- en microbiologisch onderzoek) Incl. 2 uur op locatie 1x analyse oppervlaktemonster gisten en schimmels 3x analyse luchtmonster gisten en schimmels Gekoeld transport lab.	€ 5.110
Stap 2 (binnenklimaatonderzoek) 2 weken monitoring middels 4x AirSense Incl. installeren en halen monitors	€ 5.110
Combinatie stap 1 en 2 Microbiologisch + binnenklimaatonderzoek Start zelfde dag	€ 5.110
Stap 3 (Rapportage + uitleg) Uitgebreide rapportage Telefonisch uitleg rapportage Bij behoefte uitleg op locatie zie optionele tarieven	€ 5.110
Vervolg stap 3 (specialist onderzoek) Bouwkundig onderzoek / verwijderen schimmels	Prijs op aanvraag i.v.m. maatwerk
Nazorg (Controlemonitoring) Visuele inspectie 2 weken monitoring middels 4x AirSense	€ 5.110
Eenheidstarieven	
Analyse gisten en schimmels (incl. determinatie)	€ 5.110 per stuk
Analyse bacteriën (incl. determinatie)	€ 5.110 per stuk
Koerierskosten lab	€ 5.110 per rit
Rapportage	€ 5.110 per rapport
Uitleg rapportage (telefonisch)	€ 5.110 per rapport
Uitleg rapportage (op locatie)	€ 5.110 per rapport

Waarom SGS Search

SGS Search inspecteert, analyseert en adviseert al meer dan 25 jaar. Door onze jarenlange samenwerking met diverse woningcorporaties en gemeenten kennen wij de belangen die er spelen. Door de juiste adviezen te geven, met het welzijn van de bewoner centraal, zijn wij in staat om altijd tot een oplossing te komen. Onze organisatie is zo opgebouwd dat wij snel en adequaat kunnen schakelen en bij wijze van spreken morgen kunnen starten met de onderzoeken.

SGS Search Ingenieursbureau B.V. heeft de afgelopen jaren veel ervaring opgedaan in het onderzoek van het binnenklimaat, waaronder microbiologisch onderzoek. Ons deskundig onderzoeksteam voert deze onderzoeken uit in onder andere woningen,

kantoren en scholen, en is zich bewust van de impact die een slecht binnenmilieu kan hebben.

Omdat er vaak emotie bij komt kijken, is communicatie essentieel, zowel in het voortraject, tijdens het onderzoek als bij de bespreking van de resultaten. SGS Search Ingenieursbureau B.V. kan dit gehele traject begeleiden, van het maken van een afspraak tot de bespreking van de resultaten, zowel individueel als tijdens bewonersavonden.

Algemene voorwaarden

De geldigheidsduur van deze offerte is 30 dagen. Betalingsvoorwaarden 14 dagen na factuurdatum.

Facturering zal periodiek plaatsvinden naar rato van de werkzaamheden (minimaal maandelijks). Betaling dient zonder opschorting of verrekening te geschieden conform de vervaldatum gesteld op de factuur. Wij behouden ons het recht voor om de wettelijke handelsrente, conform Nederlandse wetgeving, plus 1,5% rente voor handelingskosten in rekening te brengen bij een overschrijding van 15 dagen.

Op al onze diensten zijn de DNR 2011 voorwaarden van toepassing. Wij wijzen u erop dat uw akkoord op de aanbieding tevens een akkoord op de algemene voorwaarden impliceert en uw inkoopvoorwaarden niet van toepassing zijn.

Graag attenderen wij u voor meer informatie op onze website www.sgssearch.nl.

Hopende u een passende aanbieding te hebben gedaan, en in afwachting van uw reactie, verblijven wij.

Met vriendelijke groet,
SGS Search Ingenieursbureau B.V.

Voor akkoord,
Gemeente Utrecht

5.1.2.e

5.1.2.e

Adviseur

5.1.2.e

5.1.2.e

Bijlagen:

- Aanvullende informatie SGS Search Ingenieursbureau B.V.
- Leveringsvoorwaarden SGS Search Ingenieursbureau B.V. (separaat document)
- Een gezond binnenklimaat voor medewerkers, bewoners en andere gebouwgebruikers begint met meten (separaat document)

BIJLAGE 1: AANVULLENDE INFORMATIE SGS SEARCH

Kwaliteit en veiligheid

SGS Search Ingenieursbureau B.V. zet kwaliteit en veiligheid altijd bovenaan. Dit uit zich in een hoogwaardige en efficiënte dienstverlening en het werken met moderne en bewezen middelen en technieken. Dit is vastgelegd in een veelomvattend kwaliteits- en veiligheidssysteem.

SGS Search Ingenieursbureau B.V. heeft diverse vakinhoudelijke certificaten en erkenningen zoals bijvoorbeeld een ISO9001 certificaat en een VCA** certificaat. Bij de accountverantwoordelijke kunt u meer informatie krijgen over deze en/of de andere certificaten en erkenningen.

