

Gemeente Utrecht
Bestaande Bouw en Meldingen
T.a.v. 5.1.2.e
Postbus 16200
3500 CE UTRECHT

Bezoekadres:
Hoofdweg 76
3067 GH Rotterdam
Postadres:
Hoofdweg 76
3067 GH Rotterdam

T +31 (0)88-5152505
E info@cauberg Huygen.nl
W <http://www.cauberg Huygen.nl>

K.V.K. 58792562
IBAN 5.1.1.c

Datum	Referentie	Behandeld door	E-mail
23 juli 2024	11278-59991-01	5.1.2.e / 5.1.2.e	5.1.2.e@cauberg Huygen.nl

Betreft: Pilot onafhankelijke vocht- en schimmelexpert gemeente Utrecht - offerte

Geachte 5.1.2.e

De gemeente Utrecht is voornemens om een "schimmelexpert" aan te stellen die onderzoek kan doen naar de oorzaak van aanhoudende vocht- en schimmelproblematiek in woningen. Cauberg Huygen kan invulling geven aan deze vraag, mede door onze ervaring als onafhankelijke vocht- en schimmelexpert voor de gemeente Den Haag (sinds 2019) en Arnhem (sinds 2023). Ook is Cauberg Huygen betrokken bij de gemeentelijke aanpak van vocht en schimmels in woningen in de gemeente Amsterdam. In deze offerte leest u hoe wij onze rol als onafhankelijk vocht- en schimmelexpert voor de gemeente Utrecht willen invullen en hoe wij de pilot van 10 woningen met vocht- en schimmelproblemen willen aanpakken.

Vraag- en doelstelling

De concrete vraagstelling is om voor woningen met langdurende vocht- en schimmelproblemen binnen de gemeente Utrecht onderzoek uit te voeren naar de oorzaak en advies te geven over oplossingen. U heeft daarbij om het volgende gevraagd:

- Binnenklimaat onderzoek
- Microbiologisch onderzoek
- Aanvullend onderzoek (indien noodzakelijk)
- Plan van aanpak: maatregelen die genomen dienen te worden om de schimmelproblematiek te verhelpen
- Beschikbaarheid (datum + termijn uitvoering onderzoeken)

In het telefonisch overleg van 8 juli gaf u aan op korte termijn te willen starten met een pilot van 10 woningen, waarmee de gemeente Utrecht ervaring kan opdoen met het instellen van een vocht- en schimmelexpert.

Mogelijk wordt hierna de inzet van de vocht- en schimmelexpert verlengd.

Ons voorstel

Om bovenstaande doelstellingen te bereiken stellen we de onderstaande werkzaamheden voor. We onderscheiden daarbij de volgende werkzaamheden, waarin de gevraagde onderdelen zijn geïntegreerd:

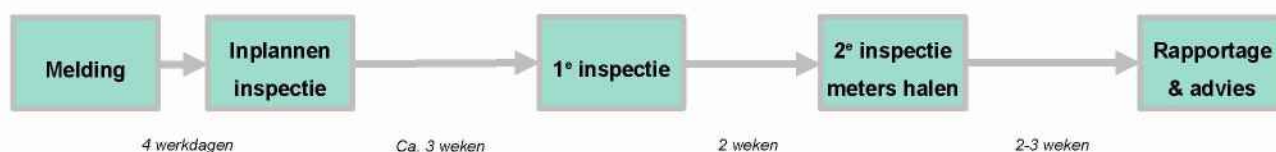
- A. Vochtonderzoek in 10 woningen (inclusief binnenklimaatonderzoek en advies over te nemen maatregelen)
- B. Microbiologisch / aanvullend onderzoek (indien noodzakelijk)

Daarnaast kan Cauberg Huygen de volgende werkzaamheden aanbieden die op basis van ervaring in Den Haag en Arnhem mogelijk gewenst zijn binnen de pilot:

- C. Evaluaties ten behoeve van de pilot (indien gewenst)
- D. Cursus / opleiding (indien gewenst)

A. Vochtonderzoeken

De visie die Cauberg Huygen heeft op de rol als onafhankelijke vocht- en schimmelexpert hebben wij in bijlage I samengevat. Hierna omschrijven we hoe de concrete vochtonderzoeken stapsgewijs per woning zullen worden uitgevoerd volgens het volgende proces. Binnen de pilot hanteren we hetzelfde proces, zodat ervaren kan worden of dit proces passend is voor de gemeente Utrecht.



1. Aannemen melding

De gemeente Utrecht of een verhuurder/corporatie geeft een melding aan Cauberg Huygen over een te onderzoeken woning. De melding komt per email binnen op één centraal emailadres bij Cauberg Huygen, speciaal voor de gemeente Utrecht. Het mailadres wordt beheerd door minstens twee mensen voor de continuïteit.

Wij gaan ervan uit dat alleen woningen worden aangemeld, waarbij de verhuurder/corporatie al aan zijn reguliere traject/zorgplicht heeft voldaan door een eigen onderzoek uit te voeren of door al diverse maatregelen te hebben getroffen.

2. Inplannen inspectie

Cauberg Huygen belt binnen vier werkdagen met de huurder voor het maken van een afspraak en vragen daarin ook naar de schade. Zo vormen wij ons vooraf een beeld van mogelijke oorzaken en de eerste richting van het onderzoek. De 1^e inspectie wordt binnen circa drie weken na de melding uitgevoerd, als de bewoner op door ons gereserveerde inspectiedagen beschikbaar is.

Om de pilot efficiënt uit te voeren reserveren wij per drie weken één inspectiedag en verzamelen de onderzoeken binnen de gemeente Utrecht op die dag. Als een bewoner niet op die dag kan, wordt de afspraak op een volgende inspectiedag ingepland.

3. 1^e inspectie – onderzoek ter plekke

Een van onze experts voert ter plekke onderzoek uit waarmee op basis van de relevante onderzoeken de oorzaken van de vochtschade kan worden vastgesteld. Het onderzoek is zo opgezet dat dit onafhankelijk is van het jaargetijde.

De expert start met een gesprek met de bewoner over de schades en het doorlopen proces tot nu toe. Ook licht de expert zijn/haar rol toe. In het gesprek wordt ook gevraagd naar de wijze van bewoning door de bewoner (verwarmen, ventileren en vochtproductie) die van invloed kunnen zijn op de schades. Als vermoed wordt dat dit een oorzaak is, geeft de expert opbouwend en zonder vakjargon aan hoe de huurder zijn invloed op de schade kan beperken.

Verder legt de expert de schade vast (fotorapportage) en onderzoekt alle relevante bouwkundige en installatietechnische voorzieningen om een breed beeld van mogelijke oorzaken te krijgen. De expert voert indien noodzakelijk één of meerdere van de volgende metingen uit:

- klimaatmetingen in de woningruimten/kruipruimte;
- infrarood/thermografie opnames;
- (indicatieve) vochtmetingen wanden/vloeren;
- debietmetingen mechanische ventilatie;
- endoscopisch onderzoek spouwmuren;
- kwalitatieve meting van de luchtdichtheid van de begane grondvloer;
- houtvochtigheidsmetingen;
- et cetera.

De eventuele metingen van het binnenklimaat (temperatuur en vocht) in de woning duren minstens 2 weken om een goed beeld te krijgen over de wijze van bewonen en om tijdelijk aangepast gedrag te elimineren. Minstens twee weken na de inspectie worden de meters opgehaald en uitgelezen. Metingen aan het binnenklimaat hebben alleen een toegevoegde waarde als het buiten kouder is dan ca. 10-12 °C. Daarboven wordt vaak zoveel extra geventileerd met open ramen, dat geen goed beeld over het binnenklimaat en de wijze van bewoning wordt verkregen. In die 'warme' periode baseren we ons oordeel op het interview en het onderzoek en wordt geen meting van het binnenklimaat uitgevoerd.

4. Rapportage en advies

Na de laatste inspectie volgt een analyse van het onderzoek. En stellen wij een adviesrapport op waarin wordt aangegeven:

- de historie van de vochthinder;
- de aanwezige / aangetroffen vochthinder;
- de oorzaken (bouwkundig, installatietechnische en de invloed van de huurders);
- concrete hersteladviezen.

Als wettelijke eisen gelden, worden voorzieningen daaraan getoetst.

De rapportage wordt twee tot drie weken na het ophalen van de meters/laatste inspectie aangeleverd. Afhankelijke van de behoefte vanuit de gemeente Utrecht kan de rapportage alleen naar de verhuurder en gemeente worden gestuurd, of ook aan de huurder zelf worden verstrekt.

NB: De ervaring vanuit Den Haag en Arnhem is dat bewoners dergelijke onderzoeksrapportages kunnen gebruiken voor een huurcommissiezaak of gerechtelijke zaak. De gemeente Utrecht moet dan ook goed afwegen of zij de rapportages wel of niet willen delen met huurders, afhankelijk van het uiteindelijke doel dat de gemeente Utrecht voor ogen heeft met de onafhankelijke expert.

NB2: De door ons opgestelde rapporten als onafhankelijke vocht- en schimmelexpert zijn in eerste instantie niet bedoeld als onderzoeksdocument binnen een huurcommissiezaak of gerechtelijke zaak. Maar zijn gericht op het vaststellen van de technische oorzaken en oplossingen. Een onderzoek met een juridische insteek valt vooralsnog buiten de scope van onze aangeboden werkzaamheden.

Bij de keuze van maatregelen wordt rekening gehouden met het exploitatiebeeld dat de verhuurder/corporatie met deze woning/het complex heeft, de eigendomsstructuur en wat de expert geschikt acht als passende maatregel in relatie tot de aangetroffen situatie.

Adviezen zijn praktisch toegespitst op de betreffende casus, waarin ook een advies aan de huurder kan worden gegeven, passend bij de wijze van bewonen die is vastgesteld. Aangegeven wordt welke maatregelen essentieel zijn en welke op langere termijn kunnen worden genomen.

Communicatie

Wij streven in het onderzoek naar het achterhalen van de oorzaken en oplossingen en om daarbij deze helder naar zowel huurder (indien gewenst) als verhuurder/corporatie te communiceren. In onze adviezen letten wij op de leesbaarheid voor de huurders (indien rapportages met huurders zullen worden gedeeld).

De expert zal onafhankelijk opereren naar zowel de huurder als verhuurder. Wij hebben oog voor de belangen van beide partijen en passen wederhoor toe, maar wij zijn ook helder als een partij onvoldoende zijn verantwoordelijkheid neemt.

Uitgangspunten

Bij bovengenoemde werkzaamheden hanteren wij de volgende uitgangspunten:

- Bij de betrokken verhuurders/woningcorporatie is één vast contactpersoon voor ons beschikbaar. Hierdoor kunnen wij rechtstreeks vragen stellen aan de betreffende verhuurder voor de te onderzoeken casussen.
- Gemeente Utrecht is voornemens circa 10 onderzoeken in de pilotfase uit te laten voeren. Een eventuele gewenste goede verdeling van casussen tussen de verschillende verhuurders is de verantwoordelijkheid van de gemeente Utrecht dan wel de betrokken verhuurders. Wij zullen tussentijds aangeven hoeveel onderzoeken per corporatie zijn gedaan, of dat per partij het maximum is bereikt.
- Om de onderzoeken efficiënt uit te kunnen voeren, reserveren wij per drie weken één dag voor vochtonderzoeken als expert voor de gemeente Utrecht. Op een inspectiedag kunnen wij drie onderzoeken aansluitend uitvoeren. Indien een bewoner niet op de betreffende inspectiedag kan, plannen wij deze in op de eerstvolgende inspectiedag.
- Metingen aan het binnenklimaat (temperatuur en vocht) worden uitgevoerd als het buiten koud genoeg is (< 10-12 °C). Bij hogere buitentemperaturen baseren we onze conclusies op het interview en uitgevoerd onderzoek. Als metingen noodzakelijk blijken, kunnen deze alsnog in de koudere periode worden uitgevoerd.
- Herstel bij destructief onderzoek is in verband met garanties voor kosten en uitvoering van de betreffende verhuurder.
- Uitgebreid onderzoek naar lekkages, vocht in kelders en optrekkend vocht valt buiten de werkzaamheden van de onafhankelijke vocht- en schimmelexpert. Aangetroffen lekkages, kelderproblemen en optrekkend vocht worden signaleerd en niet uitputtend onderzocht. Een lekkage-onderzoek, onderzoek naar kelders of optrekkend vocht kan namelijk zodanig omvangrijk zijn dat dit buiten het budget voor een vocht- en schimmelonderzoek valt. Wij geven als vocht- en schimmelexpert alleen mogelijke opties aan

voor nader onderzoek op basis van expert-judgement. Indien gewenst kan Cauberg Huygen aanvullend een dergelijk aanvullend onderzoek alsnog uitvoeren.

- De rapportage is gericht op het vaststellen van oorzaken en het geven van adviezen aan huurder en verhuurder/corporatie. Het aanleveren van een rapportage voor een huurcommissiezaak of rechtszaak valt buiten de basisscope van de onafhankelijke vocht- en schimmelexpert. Indien gewenst, kunnen wij het onderzoek wel zo (aanvullend) uitvoeren.
- Een causaal verband leggen tussen schimmelproblemen in de woning en de gezondheid van een bewoner valt buiten de scope van onze werkzaamheden. Wij raden aan, indien nodig, hiervoor de GGD in te schakelen.

Overweging rol en positie onafhankelijke vocht- en schimmelexpert

Op basis van onze ervaring in Arnhem, Den Haag en Amsterdam willen wij de gemeente Utrecht het volgende ter overweging meegeven bij het instellen van de onafhankelijke vocht- en schimmelexpert.

Wij achten het van essentieel belang dat de gemeente Utrecht voorafgaand aan de pilot bepaalt welke rol en positie zij aan de expert wil geven. Als de gemeente Utrecht de expert vanuit haar handhavingsrol wil inzetten, zal die een meer toetsende rol krijgen. Onze ervaring is dat er maar beperkte wettelijke kaders zijn om vochthinder vanuit de gemeentelijke handhavingsrol te beoordelen.

In Arnhem, Den Haag en Amsterdam is juist de constructieve samenwerking met de corporaties gezocht:

- De onafhankelijke vocht- en schimmelexpert wordt in Arnhem en Den Haag voor onderzoeken ingezet vanuit de gemeentes om (ook voor de huurders) een onafhankelijk advies te geven over de blijvende vochthinder. De gemeente draagt zo bij aan het verbeteren van het woonklimaat van haar inwoners én is in gesprek met de verhuurders/corporaties over aanpak en verbeteringen vanuit een constructieve, stimulerende en opbouwende rol.
- In de gemeente Amsterdam is ook gekozen voor een participerende samenwerking tussen gemeenten en corporaties. Daar hebben de corporaties meer autonomie, waarbij ze zelf de oorzaak en oplossing van de vocht- en schimmelproblematiek bepalen. Als onafhankelijk adviesbureau zorgen wij ervoor dat ieders belangen op evenwichtige manier in de aanpak terugkomen. Daarnaast brengen wij de kennis en ervaring in om de achterliggende processen goed te laten verlopen en de kwaliteit van de aanpak te borgen.

Indien wij worden geselecteerd als onafhankelijke vocht- en schimmelexpert stellen wij voor om voorafgaand aan de inzet een startgesprek met de gemeente Utrecht te hebben, waarbij wij gezamenlijk de rol als expert duidelijk definiëren. Voor een nadere beschouwing van onze visie hierop verwijzen wij naar bijlage I.

B. Microbiologisch / aanvullend onderzoek (indien noodzakelijk)

Microbiologisch onderzoek

Wij achten microbiologisch onderzoek niet direct noodzakelijk bij het basis vochtonderzoek. Er zijn geen wettelijke kaders waaraan getoetst kan worden. Het onderzoeken en beoordelen van de microbiologische kwaliteit in het binnenklimaat van woningen zal niet leiden tot een (andere) oplossing voor het wegnemen van de oorzaak van de vocht- en schimmelproblematiek.

Wij achten het niet in het belang van de gemeente Utrecht om een toetsing van de gezondheidskundige kant uit te voeren. Indien verband moet worden gelegd tussen de gezondheid van een bewoner en de vochthinder, adviseren wij dit door de GGD uit te laten voeren. Ook in Den Haag en Arnhem zijn deze rollen op die manier gescheiden.

Indien dit onderzoeksonderdeel toch is gewenst, kunnen wij door een derde partij de microbiologische luchtkwaliteit laten bepalen.

Aanvullend onderzoek

De onderzoeken binnen de pilot zijn in eerste instantie gericht op het onderzoeken van vocht- en schimmelproblemen in woningen. Uit onze ervaring blijkt dat tijdens onderzoeken soms ook optrekkend vocht in wanden, lekkages in kelders of lekkages via gevels/daken worden aangetroffen. Onderzoek en advies naar kelders, optrekkend vocht en lekkages is omvangrijker dan binnen een basis vochtonderzoek past.

Wij kunnen dergelijke aanvullende onderzoeken uitvoeren. Echter, omdat dit casus specifiek is, is hier geen /directe eenheidsprijs aan te koppelen. Bovendien zijn wij van mening dat dergelijk aanvullend onderzoek niet direct bij de gemeente Utrecht hoort, maar bij de betreffende verhuurder. Dit hangt wel af van de concrete rol die de gemeente Utrecht de vocht- en schimmelexpert wil geven (zie eerder).

Als wij aanvullend onderzoek noodzakelijk achten, zullen wij dat in onze adviezen aangeven en (indien gewenst) dan een maatwerk offerte opstellen naar de gemeente Utrecht of verhuurder/corporatie.

C. Evaluaties ten behoeve van pilot

Om de pilot te kunnen evalueren en te bepalen hoe de gemeente Utrecht de vervolgaanpak van vocht- en schimmel voor haar ziet, zullen gesprekken met ons als onafhankelijke vocht- en schimmelexpert noodzakelijk zijn én zullen wij managementgegevens aanleveren over de uitgevoerde onderzoeken, waarin ook aanbevelingen van ons als expert zijn vermeld.

Wij zullen na afloop van de pilot één samenvattende managementrapportage opstellen met daarin (niet adres gebonden) aangegeven:

- Het aantal oorzaken en adviezen, uitgesplitst per categorie.
- De doorlooptijd per onderzoek met eventuele bijzonderheden.
- Een evaluatie van het werkproces, de inspecties en de doorlooptijden.

Verder stellen wij voor de bespreking van deze eindrapportage én eventuele tussentijdse mondelinge evaluaties op basis van regie te verrekenen.

D. Cursus Vochthinder in woningen

Cauberg Huygen geeft regelmatig aan haar klanten cursussen over vochthinder in woningen. Daarin worden de theorie van vochthinder, praktische handvaten om oorzaken vast te stellen én mogelijke oplossingen behandeld. Afhankelijk van de doelgroep kan de nadruk liggen op het herkennen van oorzaken, op de theorie of de oplossingen of juist op een combinatie daarvan. De cursus Vochthinder in woningen kan dan ook op maat worden gemaakt en gegeven.

In bijlage II wordt de mogelijke inhoud van de cursus nader omschreven.

Uw investering

In onderstaande tabel hebben wij de advieskosten per categorie opgenomen. We zijn daarbij uitgegaan van maximaal 10 onderzoeken in de gehele pilot. Indien het wenselijk is om de pilot uit te breiden, dan is dat mogelijk en worden de extra onderzochte woningen verrekend volgens de tarieven in onderstaande tabel.

Werkzaamheden	Kosten excl. BTW	Bijzonderheden
A. Onderzoek vochthinder in woningen	€ 5.110,-	Per woning
B. Microbiologisch / aanvullend onderzoek lekkages, optrekkend vocht, kelders	p.m.	Maatwerk offerte indien noodzakelijk.
C. Evaluatie ten behoeve van pilot		
- Managementrapportage aan einde pilot	€ 5.110,-	
- Besprekingen	Jr. € 5.110,- / uur Med. € 5.110,- / uur Sr. € 5.110,- / uur	Regiebasis
D. Cursus Vochthinder in woningen		
- basiscursus	€ 5.110,- tot € 5.110,-	Prijsrange voor een cursus van een dagdeel, variërend van 2 tot 15 deelnemers.
- toevoegen casussen	€ 5.110,-	

Alle in deze aanbieding genoemde bedragen zijn vast voor 2024, zijn exclusief BTW en inclusief kosten voor porti, administratie, secretariaat, meetapparatuur en reis- en verblijfskosten. Onze tarieven worden jaarlijks geïndexeerd.

Planning

De eerste inspecties kunnen wij uitvoeren vanaf week 36 in 2024 (week 2-6 september 2024). Er kunnen maximaal 3 onderzoeken per inspectiedag worden uitgevoerd. Wij reserveren per drie weken één inspectiedag voor de onderzoeken in Utrecht. Bij tijdige aanlevering van casussen zal de laatste inspectie van de pilot (10 woningen) dan eind oktober worden uitgevoerd. De laatste rapportage van de pilot zal dan circa eind november worden aangeleverd. Waarna de evaluatie kan plaatsvinden.

Indien uit de evaluatie blijkt dat een vervolg met ons als vocht- en schimmelexpert gewenst is, kunnen wij het inspectieproces volgens bovenstaand voorstel voortzetten. Of, indien gewenst of noodzakelijk, kan de aanpak worden aangepast. Per casus moet van melding tot rapportage worden gerekend op een doorlooptijd van 8-10 weken, afhankelijk van de beschikbaarheid van bewoners.

Bovenstaande planning en doorlooptijd is afhankelijk van beschikbaarheid van bewoners en eventuele extra tijd die nodig is om noodzakelijke aanvullende informatie vanuit de corporaties te ontvangen.

Algemene voorwaarden

Op deze aanbieding is De Nieuwe Regeling 2011 (DNR2011) van toepassing (versie: Eerste herziening, juli 2013), die te raadplegen is op <https://cauberghuygen.nl/algemene-voorwaarden>.

Bewerkersovereenkomst

Om de contactgegevens van huurders te kunnen verwerken, zullen wij na opdrachtverlening een verwerkersovereenkomst met u sluiten over deze persoonsgegevens voor dit onderzoek. Indien gewenst kunnen wij hiervoor een format voor aanleveren.

Wij kijken ernaar uit de opdracht voor u uit te voeren en zullen contact met u opnemen om deze offerte met u te bespreken.

Met vriendelijke groet,

Cauberg Huygen B.V.

5.1.1.c

5.1.1.c

5.1.1.c

Bijlage(n):

- I Visie Cauberg Huygen op vocht- en schimmelexpert Utrecht
- II Cursus vochtthinder in woningen
- III Opdrachtverlening
- IV Verkoopvoorwaarden

Bijlage I: Visie Cauberg Huygen op vocht- en schimmelexpert Utrecht

Vocht- en schimmelexpert als kennispartner

Met Cauberg Huygen als onafhankelijke vocht- en schimmelexpert haalt u dé kennisspecialist op dit vakgebied in huis. Onze vakkennis kan niet alleen worden ingezet om een zaak op te lossen, maar ook om kennis binnen gemeenten, corporaties en betrokken partijen te vergroten. Ook via die weg kan Cauberg Huygen actief bijdragen aan het verhelpen van vochtschades binnen de gemeente Utrecht en voorkomen dat een probleem tot geschil uitgroeit.

Cauberg Huygen onderzoekt namelijk al bijna 50 jaar vochtschades in woningen. Wij hebben een eigen onderzoeksmethode ontwikkeld waarmee complexe schadegevallen helder uiteen worden gerafeld en waarna een oplossing van de schades wordt geboden. Hierbij overleggen wij actief met marktpartijen over praktische, bruikbare en innovatieve oplossingen. Onze vakinhoudelijke kennis delen wij actief in de zelf ontwikkelde cursus *Vochthinder in woningen*. Ook ontwikkelden wij t.b.v. voorlichting de *Vochtwijzer voor huurders*. Met Cauberg Huygen heeft u ook deze aspecten in huis.

Dat een vochtprobleem tot een geschil groeit komt soms niet alleen door de fysieke oorzaken, maar ook door de wijze waarop het proces is verlopen. Ook op dat aspect heeft u met Cauberg Huygen de expert in huis. In 2017 heeft Cauberg Huygen voor Aedes het kader *Aanpak van vochtproblemen in woningen* opgesteld. Die gaat met name in op de wijze waarop corporaties het proces voor de aanpak van vochtschades kunnen optimaliseren. Hierdoor wordt een schade sneller verholpen en escaleert deze minder vaak. Kortom, ook via die weg kan Cauberg Huygen een bijdrage leveren aan het verminderen van structurele vochtproblemen in de gemeente Utrecht.

Innovatie en duurzaamheid

Onze onderzoeksmethodes blijven wij verbeteren door inzet van innovaties. Bijvoorbeeld door een digitale opnametool te gebruiken, waarmee voor ieder onderzoek een heldere en eenzelfde uitzien opnamerapport wordt gemaakt. Dit vergroot de leesbaarheid van de rapportages én versnelt de doorlooptijd tot moment van rapportage. In de planning en uitvoering richten wij ons op een duurzame inzet van onze adviseurs. Door onze landelijke dekking kunnen wij reizen combineren (carpool) of meerdere onderzoeken in Utrecht combineren op een dag (al dan niet als onafhankelijke vocht- en schimmelexpert). Zo wordt de milieubelasting beperkt.

Algemene visie Cauberg Huygen op vochtschades

Om de juiste maatregel(en) te kunnen nemen die een complex vochtprobleem oplost, moet eerst de juiste oorza(a)k(en) worden vastgesteld. Onze visie is dat daarbij nooit gefocust mag worden op één specifieke oorzaak maar dat breder gekeken moet worden. Bij de complexe zaken die aan de expert worden voorgelegd, spelen meestal een combinatie van oorzaken. Als op één oorzaak wordt gefocust, blijven de overige oorzaken onopgelost en blijft de schade aanwezig.

Onze onderzoeken als expert gaan verder dan de eerste indruk, door alle mogelijke oorzaken te verkennen. Daarna wordt de benodigde breedte van een onderzoek per casus bepaald, zodat we alleen doelmatig onderzoek uitvoeren. Wij onderscheiden daarbij altijd drie hoofdoorzaken van vochtproblemen:

1. Bouwkundige oorzaken (bv. lekkages, kruipruimte-/bodemvocht, koudebruggen, gebreken in de isolatie et cetera).
2. Installatietechnische oorzaken (bv. gebreken in het ventilatiesysteem of de verwarming).
3. Wijze van bewonen (Hoe een bewoner zijn woning gebruikt (ventileren, verwarmen, vochtproductie)).

In onze adviezen als onafhankelijke vocht- en schimmelexpert geven wij altijd helder aan welke van deze drie oorzaken een rol spelen en in welke samenhang. Ook geven we aan welke verantwoordelijkheid in de oplossing de verhuurder/corporatie heeft (bouwkundige en installatietechnische zaken) én welke de huurder (de wijze van bewonen). Oplossingen zijn naar ons inzien maatwerk en moeten passen bij het exploitatiebeeld dat een verhuurder/corporatie voor die woning heeft. Tegelijkertijd moeten de oplossingen op korte termijn verlichting geven qua schade.

Communicatie

De zaken die ons worden voorgelegd zijn gevoelig/emotioneel voor bewoners, omdat nog steeds geen oplossing is bereikt. Daardoor is de verhouding met de verhuurder vaak verstoord. Bij bewoners spelen soms ook achterliggende redenen mee om de klacht te melden, soms van persoonlijke aard. Wij geven expliciet tijdens een onderzoek ruimte voor emoties en andere redenen met betrekking tot de schademelding. Onze persoonlijke benadering is een belangrijke sleutel die bijdraagt aan het bereiken van een structurele oplossing.

Cauberg Huygen stelt zich in communicatie altijd op als onafhankelijk expert en hanteert altijd een de-escalerende aanpak naar partijen. Zo geven wij duidelijk aan hoe de aanpak van een vochtmelding verloopt, zorgen we voor één aanspreekpunt, maken we duidelijke afspraken over wat/wanneer/waarom gaat gebeuren, gaan we actief na of de schade is verholpen en voorkomen we vakjargon in communicatie naar huurders. Maar wij zijn ook helder als een partij onvoldoende zijn verantwoordelijkheid neemt.

Overige adviesvelden Cauberg Huygen

Cauberg Huygen heeft meer expertise in huis dan alleen vochtexperts. Wij zijn een breed bouwfysisch en milieutechnisch adviesbureau. Mochten we bij inspecties een relevant ander onderwerp signaleren, dan melden we dat altijd aan de verhuurder/corporatie. Onze brede schadekennis zetten wij ook in bij (verduurzamings) adviezen voor renovaties van woongebouwen. Daarbij helpen we gebouweigenaren te verduurzamen én schades te voorkomen. Het geven van adviezen binnen het langere termijn kader van een woningcorporatie zijn wij dan ook gewend om te doen.

Bijlage II – Cursus vochthinder in woningen

Cauberg Huygen deelt actief haar kennis over vochthinder in woningen, mede door het geven van (in-company) cursussen. Daarin worden de theorie, het herkennen van oorzaken en welke oplossingen mogelijk zijn behandeld. De cursus kan qua omvang en inhoud worden afgestemd op de concrete doelgroep. Hierna geven wij aan wat in een cursus aan bod kan komen.

Cauberg Huygen hanteert daarbij in algemene zin:

- De cursus moet vooral praktisch gericht zijn, leren van de theoretische achtergrond is geen hoofddoel maar alleen als dat bijdraagt aan het begrip van een vochtaspect.
- Voldoende interactie tussen de deelnemers, mede door behandelen van praktijkvoorbeelden. Op die manier wordt onderling de kennis gedeeld én kan de cursusleider juiste of minder goede veronderstellingen aangeven en bespreken.

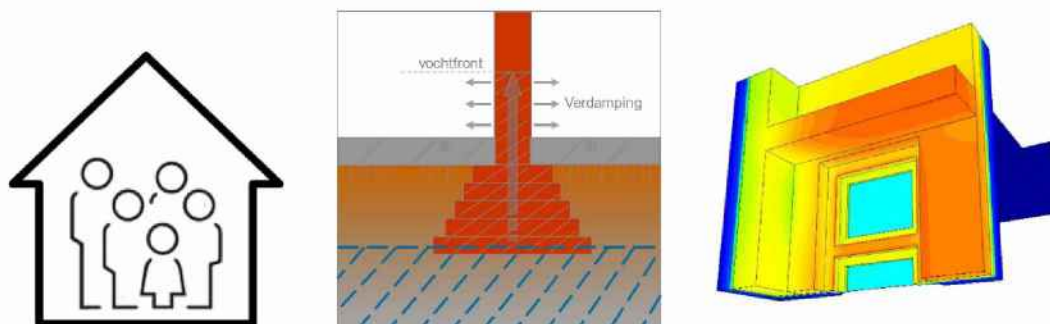
Opzet in-company cursus 'Vochthinder in de woningbouw'

In de cursus 'Vochthinder in woningen' gaan wij op praktische wijze in op de oorzaken van vochthinder, het onderzoek dat nodig is om de oorzaken van vochthinder vast te stellen en de maatregelen ter bestrijding van vochtproblemen.

De volgende onderwerpen kunnen in een cursus aan bod komen:

- Behandeling van de drie hoofdoorzaken van vochthinder:
 - bouwkundige zaken;
 - installatietechnische oorzaken;
 - invloed van bewoners.

Voor ieder van deze drie hoofdoorzaken behandelen we beknopt de meest voorkomende oorzaken. Zodanig dat opzichters de oorzaken sneller kunnen herkennen.



- Hoe kun je efficiënt de oorzaak van vochthinder in een woning vaststellen. We behandelen daarbij verschillende onderzoeksmethoden. En geven aan hoe de zoekbomen vanuit het Aedes kader 'aanpak vochtproblemen in woningen' behulpzaam kunnen zijn.

- De invloed van de bewoners op vochtschades. In dit deel gaan we in op hoe en in welke mate een bewoner zelf invloed heeft op het binnenklimaat in een woning. En zijn/haar invloed op het ontstaan van vochtproblemen in een woning. De volgende onderwerpen komen daarbij aan bod:
 - Vochtproductie in woningen door bewoners.
 - De invloed van (niet) verwarmen op vochtproblemen.
 - De wijze en mate van ventileren door bewoners.
 - Het meten en beoordelen van het binnenklimaat in een woning.
 - Beoordeling van ventilatie voorzieningen in relatie tot vochthinder.
 - Schimmelvorming en gezondheid.
 - Voorlichting aan huurders (do's en dont's).

Na dit onderdeel zijn medewerkers beter onderlegd om de invloed van de huurder in te schatten en dit ook duidelijk en eenduidig aan de huurder uit te leggen.

- De insteek zal vooral praktisch zijn. Beknopt wordt de theorie achter vochtschades behandeld, zodat cursisten beter begrijpen waarom bepaalde schades optreden én waarom welke oplossingen wel of niet werken. Berekeningen zullen niet aan de orde komen, vooral praktische zaken waarmee oorzaken kunnen worden vastgesteld, de onderlinge samenhang tussen oorzaken én de manieren waarop ze kunnen worden verholpen. Indien gewenst kan de nadruk juist wel meer op de theoretische kant worden gelegd.

Interactie

Bij de verschillende onderwerpen zal steeds de link worden gelegd naar praktijkvoorbeelden. Door vooraf actuele zaken aan ons toe te sturen, kunnen we interactief deze casussen bespreken. Bij gebrek aan casussen zal Cauberg Huygen recente onderzoeken hiervoor gebruiken. Door deze interactieve aanpak zal tussen de medewerkers discussie ontstaan bij de cursus, die bijdraagt aan het onderling afstemmen van inzichten, aanpak en interpretatie van vochthinder in woningen.

Opzet en duur cursus

- Een cursus kan individueel worden gegeven tot groepen van maximaal 15 cursisten. Cursisten hoeven zich niet nader voor te bereiden op deze cursus.
- Bij voorkeur wordt de cursus op locatie gegeven, maar online is ook mogelijk.
- Iedere deelnemer ontvangt de digitale hand-outs van de cursus.
- Tijdens de cursus wordt lesmateriaal gebruikt dat door Cauberg Huygen zelf is ontwikkeld op basis van haar kennis en ervaringen van de afgelopen 50 jaar.
- De cursus wordt gegeven door een van onze senior adviseurs. Zij hebben een brede ervaring als adviseur bij vochtschades in woningen. En zijn dagelijks betrokken bij de problemen uit de praktijk en bedenken daarvoor ook oplossingen.

Achtergrond cursus vochthinder Cauberg Huygen

Tijdens de cursus wordt lesmateriaal gebruikt dat door Cauberg Huygen zelf is ontwikkeld op basis van haar kennis en ervaringen van de afgelopen 50 jaar. Cauberg Huygen is dagelijks betrokken bij het onderzoeken en praktische oplossingen bedenken voor vochtproblemen in woningen.

Naast vakinhoudelijke kennis, heeft Cauberg Huygen heeft ook kennis over veranderingen in het werkproces om sneller en met minder faalkans een vochtprobleem te verhelpen. Wij zijn dan ook auteur van de Aedes handreiking 'Aanpak van vochtproblemen in woningen', waarin deze aanpak omschreven is. Het aanpakken van het werkproces maakt nu geen onderdeel uit van de cursus. Ook hiervoor hebben wij een cursusmodule beschikbaar, indien gewenst. In die module wordt, interactief met de ketenpartners, het huidige werkproces beschouwd en nagegaan waar verbeteringen mogelijk zijn.



Bijlage III: Opdrachtverlening

Opdracht inzake: Pilot onafhankelijke vocht- en schimmelexpert gemeente Utrecht - offerte
Projectnummer: 11278-59991
Opdrachtgever: Gemeente Utrecht
Bestaande Bouw en Meldingen
5.1.2.e
Postbus 16200
3500 CE UTRECHT

Hierbij verlenen wij opdracht aan Cauberg Huygen B.V. tot het uitvoeren van de werkzaamheden zoals omschreven in de offerte met referentie 11278-59991-01, d.d. 23 juli 2024. De kosten verbonden aan bovengenoemde werkzaamheden zijn vermeld op pagina 7 van de offerte. Er wordt een betalingstermijn gehanteerd van 30 dagen.

Voor akkoord:

Naam in blokletters:
Facturatie emailadres:
Datum:
Handtekening:

Deze opdrachtverlening kunt u retourneren aan:

Cauberg Huygen B.V.

T.a.v. 5.1.2.e 5.1.2.e

Email: info@cauberghuygen.nl 5.1.2.e @cauberghuygen.nl

Bijlage IV: Verkoopvoorwaarden

Factureren

De kosten voor de afgeronde onderzoeken worden één keer per maand gefactureerd. Rapporten en notities worden digitaal als pdf aangeleverd.

Onze standaard betalingstermijn is 30 dagen. Indien het factuuradres of de contactpersoon afwijkend is van hetgeen is vermeld in het briefhoofd, verzoeken wij u vriendelijk op bijgaande opdrachtverlening de juiste gegevens te vermelden.

Algemene voorwaarden


Op deze aanbieding is De Nieuwe Regeling 2011 (DNR2011) van toepassing (versie: Eerste herziening, juli 2013), die te raadplegen is op <https://cauberghuygen.nl/algemene-voorwaarden>.

Veilig werken

De in deze offerte aangeboden werkzaamheden worden conform de door Cauberg Huygen gehanteerde veiligheidsprotocollen uitgevoerd.

De medewerkers van Cauberg Huygen zijn allen in het bezit van gangbare persoonlijke veiligheidsmiddelen. Indien er voor de uitvoering van de aangeboden werkzaamheden speciale veiligheidsvoorzieningen zijn vereist, gaan wij ervan uit dat u deze aan de medewerkers ter beschikking stelt, tenzij in deze aanbieding anders is vermeld.

Informatie

Deze aanbieding is geldig tot 1 maand na de in het briefhoofd vermelde datum. In geval van vragen omtrent deze offerte kunt u contact opnemen met  5.1.2.e

Alle in deze aanbieding genoemde bedragen zijn vast voor 2024, zijn exclusief BTW en inclusief kosten voor porti, administratie, secretariaat, meetapparatuur en reis- en verblijfskosten. Onze tarieven worden jaarlijks geïndexeerd.

Voor meer informatie met betrekking tot de in deze aanbieding genoemde, aangrenzende en overige vakgebieden van Cauberg Huygen B.V. verwijzen wij u graag naar onze website: <https://cauberghuygen.nl/>.

Opdrachtverlening

Bij opdrachtverlening verzoeken wij u ons dit schriftelijk te bevestigen. U kunt hiertoe het bijgevoegde formulier, voor akkoord getekend, retourneren. Wij verzoeken u erop toe te zien dat de opdracht alleen door een daarvoor geautoriseerd persoon wordt getekend.