

Grondwateroverlast

Vochtoverlast?

Nederland is een waterland. Water en vocht horen daarbij, en dat geeft soms overlast. Een beetje hinder zullen we moeten accepteren. Maar bij langdurige last is ingrijpen gewenst.

Heeft u last van:

- een muffe lucht in huis
- schimmelvorming op muren en/of meubels
- condensvorming bij ramen
- houtrot
- behang dat loslaat
- ongedierte als zilvervliegjes en/of pissebedden?



Dan heeft u waarschijnlijk last van te veel vocht in huis:

vochtoverlast. En dat kan ongezond zijn. In een vochtige omgeving gedijen schimmels en huismijt. Die scheiden allergenen af, waarvan mensen last kunnen hebben. Met name voor CARA-patiënten is het niet goed om in een vochtige woning te verblijven.

Het teveel aan vocht kan uit de grond komen. Maar ook slecht wegglopend regenwater kan de boosdoener zijn. Met deze folder wordt u geholpen de volgende vragen te beantwoorden:

- Wat is de oorzaak van vochtoverlast?
- Wat kan ik ertegen doen?
- Wie kan mij daarbij helpen?

Wat is de oorzaak van vochtoverlast?

Vochtoverlast bij u thuis kan direct het gevolg zijn van grondwater of regenwater. Maar er kunnen ook andere oorzaken zijn. Die kunt u zelf vaak achterhalen.

A. Bouwkundige gebreken

Bouwkundige gebreken kunnen uw woning vochtig maken. Sommige van deze gebreken zijn zichtbaar: lekkage van de waterleiding, de regenpijp of de ontluchtingspijp (=standpijp) van de binnenriolering. Water in de kelder wijst altijd op een bouwkundig gebrek. Kelders moeten volgens het bouwbesluit waterdicht zijn. Overigens kan vocht in de kelder (met name op warme zomerdagen) ook het gevolg zijn van condens, doordat vochtige warme lucht in aanraking komt met de koele keldermuren.

Andere bouwkundige gebreken zijn minder zichtbaar. Bijvoorbeeld:

- het ontbreken van een trasraam¹ of stromingsdichte laag in de muur, waardoor vocht optrekt.
- gebreken waardoor regen doorslaat kieren en gaten in de vloer.

Het Bouwbesluit bevat ondermeer bepalingen over de vochtthuishouding in woningen en de dampdichtheid van vloeren, muren en daken. Deze gelden ten tijde van de oplevering.

Van woningen die na 2003 gebouwd zijn mag men verwachten dat deze zodanig geïsoleerd zijn, dat water in de kruipruimte niet leidt tot vochtoverlast in de verblijfsruimten. Bij goede isolatie is het niet schadelijk wanneer er water in de kruipruimte staat.

B. De manier waarop de woning wordt gebruikt

Ook de manier waarop u de woning gebruikt, kan leiden tot vochtoverlast. Vocht kan afkomstig zijn van:

- Douchen en baden
- Koken
- Planten en aquaria
- Binnenshuis drogen van was
- Niet dagelijks ventileren

C. Regenwater

Regenwateroverlast kan optreden wanneer regenwater niet goed in de bodem zakt. Bijvoorbeeld doordat er slecht doorlatende lagen in de bodem zitten. In dat geval kan regenwater over die lagen de kruipruimte in stromen. Als er vaak grote plassen na een flinke regenbui in de tuin blijven staan, kan dit ervaren worden als regenwateroverlast.

Regenwateroverlast kan samengaan met grondwateroverlast, maar dat hoeft niet.

D. Grondwater

Er is grondwateroverlast als hinder wordt ervaren of schade in de woning optreedt door te hoge grondwaterstanden. Er staat bijvoorbeeld water in de kruipruimte. De tuin is niet meer begaanbaar, bomen kunnen niet meer wortelen.

¹Onderste rand van de muur is bij oudere huizen vaak voorzien van een waterdichte laag, tegen het optrekken van vocht vanuit de bodem

Wat kan ik er tegen doen?

Allereerst zult u moeten nagaan wat de oorzaak is van de vochtoverlast. Gebruik daarvoor de aanwijzingen op de vorige pagina. Nadat u deze heeft doorlopen, weet u wat de boosdoener is: bouwkundige gebreken, gebruik van de woning, regenwater of grondwater.

Bouwkundige problemen of verkeerd gebruik

Zijn er bouwkundige gebreken of problemen met het gebruik van de woning? Dan zijn een bouwkundige aanpassingen of ventileren mogelijke oplossingen. Volgens de Woningwet is de eigenaar – uzelf of, als u huurt, de woningbouwvereniging – verantwoordelijk voor een goede bouwkundige staat van de woning. De eigenaar moet dus bijvoorbeeld lekken dicht en zorgen voor vochtbestendige muren.

Door een vochtige woning in de zomer extra te ventileren – bijvoorbeeld door ramen open te zetten – wordt hij sneller droog. Eventueel kunt u tijdelijk een bouwdroger installeren. Verwacht hierbij niet op korte termijn wonderen. In een vochtige woning kan namelijk zoveel water zitten dat het een tot twee jaar duurt voor de woning droog is.

Regenwateroverlast

Regenwateroverlast kunt u aanpakken door de slecht doorlatende lagen rond uw huis – bijvoorbeeld in de bodem van uw tuin - te doorbreken. Dat kan door het deskundig verbeteren van de bodemstructuur van de tuin of door het zelf aanbrengen van enkele verticale zand- of grindpaaltjes. Graaf of boor gaten die door de slecht doorlatende laag heen steken. Deze kunt u met grond of grof wit zand vullen. Hierdoor kan het regenwater wegzakken.

In kwelgebieden² is dit geen geschikte maatregel. Neem hierover contact op met de gemeente.

Grondwateroverlast

Is grondwater de boosdoener, dan is de eigenaar in eerste instantie zelf verantwoordelijk voor de nodige maatregelen in het om het huis. Check eerst het volgende:

zijn alle leidingen onder de vloer nog waterdicht?

lekt de waterleiding?

is de drainage, die er mogelijk al ligt, verstopt?

Voor het verhelpen van de eerste twee oorzaken moet uzelf of een loodgieter aan de slag. Drainagebuizen moeten periodiek worden gereinigd, anders raken ze verstopt. Deze kunt u zelf doorspuiten of dit laten doen.

Er zijn verder vijf oplossingen mogelijk:

- 1 Folie op de bodem van de kruipruimte leggen;
- 2 Gaten en kieren in de vloer dicht en;
- 3 De ventilatie van de woonruimte verbeteren;
- 4 Drainage om de woning aanleggen;
- 5 De kruipruimte aanvullen met zand.

Zie voor meer informatie over deze vijf oplossingen pagina's 5 en 6 van deze folder. Soms is een van de bovenstaande maatregelen voldoende; soms zal een combinatie nodig zijn.

Echter grondwateroverlast treedt zelden op bij één enkele woning: ga dus eens na bij de burens of zij ook overlast ondervinden!

² In kwelgebieden komt grondwater aan de oppervlakte uit de bodem

Maatregelen tegen grondwateroverlast

1 Folie in de kruipruimte

Het leggen van een folie op de bodem van de kruipruimte gaat het verdampen van water tegen. Er zijn verschillende soorten folies op de markt, die speciaal zijn ontwikkeld voor toepassing in kruipruimten. Er zijn drijvende, niet-drijvende en warmte-isolerende folies. Staat er in de kruipruimte een flinke laag water, dan is een drijvende folie nodig. Bij een kleine hoeveelheid water is een niet-drijvende folie voldoende. Er zijn ook dikkere folies, die ook een warmte-isolerende functie hebben.

Het leggen van folies in een kruipruimte is werk voor de vakman. Om een goed resultaat te krijgen moet het materiaal namelijk worden gelast of gelijmd. Vraag altijd om garantie.

2 Gaten en kieren dichten

Het afdichten van gaten en kieren in de begane grondvloer voorkomt dat vochtige lucht van de kruipruimte naar de woonruimte stroomt. Mocht u twijfels hebben over de dampdichtheid van uw vloer, schakel dan een bouwkundige in. Het afdichten van gaten en kieren is een specialistisch karwei. Meestal worden de gaten en kieren afgedicht met PUR-schuim. De laatste jaren zijn soorten ontwikkeld die goed hechten op natte oppervlakken. Het PUR-schuim wordt aan de onderkant van de begane-grondvloer aangebracht: op de naden waar de vloerdelen op elkaar aansluiten, langs de randen van de vloer, op de plaats van het kruipruimteluik en op plaatsen waar leidingen door de vloeren gaan.

Waarschuwing: bij houten vloeren is deze oplossing niet geschikt en moet er een folie worden gelegd om vochtige lucht te weren.

3 Ventilatie verbeteren

De ventilatie in de woning is op twee manieren te verbeteren:

- Ventilatioerooster in de gevel aanbrengen om zo de natuurlijke ventilatie te vergroten.
- Mechanische ventilatie aanbrengen, waardoor lucht uit de woonruimte wordt weggezogen.

Let op: Deze maatregelen helpen niet of nauwelijks als de overlast bestaat uit schimmelvorming in de meterkast of in de keukenkastjes. Ook als muffe lucht de hinder veroorzaakt, is deze oplossing minder geschikt.

4 Drainage leggen

Drainage om de woning kan voorkomen dat grondwater of afstromend regenwater in de kruipruimte kan komen en drainage verlaagt de grondwaterstand. Het meest effectief is een ring om de woning, op een diepte van ongeveer 1,20 m, of een stelsel onder de kruipruimte. De drainagebuizen moeten worden gelegd in een sleuf van goed doorlaten zand, op zo'n manier dat ze in de toekomst toegankelijk zijn voor onderhoud.

Drainage mag uitsluitend worden aangelegd in overleg met de gemeente. Waarom die eis?

Om te beginnen moet de gemeente toestemming geven voor de aansluiting van de drainage op het riool. Het lozen van dat schone grondwater is vaak ook zonde!

Daarnaast kan de gemeente beoordelen of de gekozen methode wel de beste is.

Ondeskundige aanleg van drainage kan schade veroorzaken aan bijvoorbeeld de houten

paalfunderingen van uw huis of dat van de burenen. Ook kan de begroeiing in de omgeving schade oplopen.

5. Het aanvullen van de kruipruimte

Is de kruipruimte onder uw woning diep uitgegraven, dan is de aanvulling ervan met goeddoorlatend grof zand of schelpen misschien al voldoende. Het zand moet tot minstens 20 cm boven de hoogst voorkomende waterspiegel liggen. Boven het zand moet bij houten begane-grondvloeren nog minstens 30 cm vrije ruimte overblijven voor ventilatie. Wilt u dat de leidingen in de kruipruimte bereikbaar blijven, dan moet tenminste 60 cm vrije ruimte overblijven.

Wie kan mij helpen?

Particuliere eigenaren, gemeente, waterschap en provincie hebben ieder eigen verantwoordelijkheden en mogelijkheden in het treffen van maatregelen.

De wettelijke regeling van de zorgplicht voor grondwater beoogt nieuwe grondwateroverlastproblemen te voorkomen en patstellingen bij reeds bestaande problemen te doorbreken. De omschrijving in de wet wil verder overbodige en ondoelmatige maatregelen voorkomen. Voor het handhaven van een bepaalde grondwaterstand is er in de wet bewust voor gekozen dat geen enkele instantie hiervoor verantwoordelijk dan wel aansprakelijk is.

Particulier primair verantwoordelijk; gemeente en waterschap helpen zo nodig

De **particulier** is verantwoordelijk voor de goede staat van zijn eigendom. Hij zorgt voor bouwkundige of waterhuishoudkundige voorzieningen op het eigen terrein en voor de eigen woning (zoals een vochtdichte vloer of een lekvrije kelder).

De **gemeente** is het aanspreekpunt voor de burger. De gemeente behandelt meldingen en vragen en zorgt voor een doelmatige aanpak van grondwaterproblemen. Pas als aanpak door de particulier niet doelmatig blijkt en de problemen structureel zijn, treft de gemeente in het openbaar gebied maatregelen voor de afvoer van overtollig grondwater.

Het **waterschap** zorgt voor de afvoer van door de gemeente of de particulier ingezameld grondwater via het oppervlaktewater en beïnvloedt via het peil van het oppervlaktewater de grondwatersituatie.

De **provincie** is verantwoordelijk voor de vergunningverlening voor de onttrekking van grondwater. In de vergunning kan zij voorschriften voor de beëindiging van de onttrekking opnemen.



De gemeente heeft de regie. Bij meldingen over grondwateroverlast maakt de gemeente een analyse van oorzaken, gevolgen en mogelijke maatregelen. De maatregelen bepaalt zij zoveel mogelijk in samenspraak met alle betrokken partijen.

Maatregelen voor transport van overtollig grondwater in het openbare gebied komen voor rekening van de gemeente en kan zij bekostigen uit de rioolheffing. Ook kan zij kiezen om de kosten via een exploitatieovereenkomst of een baatbelasting geheel of gedeeltelijk te verhalen op degenen die gebaat zijn bij de maatregelen. De gemeente heeft haar grondwaterbeleid vastgelegd in het Gemeentelijk Rioleringsplan.

Ik heb wateroverlast, kunt u komen kijken?

Geen kijkgarantie

Of er direct iemand komt kijken als u last heeft van water hangt af van de situatie. Als u vochtoverlast heeft, kunt u het beste eerst deze folder goed doorlezen en de checklist langslopen. Dan kan u en een ander veel werk en moeite besparen. Daarna kunt u contact opnemen met gemeente Losser of, als u zelf de oorzaak kunt oppakken, dan handen uit de mouwen steken.



Valkuilen

Houdt, voordat u maatregelen treft, rekening met de volgende valkuilen:

Structuurverbetering door een te natte grond om te spitten is niet handig. Hierdoor wordt de grond ondoorlatender dan hij al was;

Het aanbrengen van verticale zand- of grondpaaltjes in een kwelgebied. Uw tuin wordt hierdoor natter dan hij al was;

De hele dag ventileren. Dit betekent onnodig veel stookkosten;

Gaten en kieren dichtten bij een houten vloer. De vloer kan hierdoor gaan rotten.

Gaten boren in keldermuren, bijvoorbeeld wanneer u een leiding door de muur wilt voeren. Op een later moment kan de grondwaterstand namelijk stijgen en het water via de leidingdoorvoer de kelder in stromen.