

YMERE  
Tav dhr. C. Pettersson  
Cc mw. D. Louwerens  
Postbus 2412  
1000 CK Amsterdam



Huurders  
Ymere  
Amsterdam  
Nieuwezijds Voorburgwal 21- I  
1012 RC Amsterdam  
tel. 020-625 80 46  
e-mail: info@hya.nl  
website: www.hya.nl

Amsterdam, 28 juli 2020

### **Betreft: Ongevraagd advies inzake loden leidingen en huurkortingen**

Geachte heer Pettersson / beste Chris,

Op 30 juni gaf Ymere te kennen het beleid met betrekking tot huurkortingen voor gedupeerden met een te hoge concentratie lood in het water te wijzigen. Het voornemen is de korting voor nieuwe gevallen in Amsterdam-Noord te reduceren tot 20%. Enkele weken ervoor werd aangekondigd dat er buiten Noord geen huurkortingen meer gegeven zouden worden, ook niet als Ymere boven de 10 ug/l aan lood constateerde. Op 2 juli stuurden de ministers een brief naar de kamer waarin de aanpak van loden leidingen werd weergegeven.

Deze ontwikkelingen zijn aanleiding voor een ongevraagd advies van HYA aan Ymere.

#### **Voorgeschiedenis:**

In 2010 gaf de JECFA aan geen nieuwe veilige drempelwaarde te kunnen vaststellen voor de wekelijkse inname van lood. Uit praktische overwegingen werd desondanks toch door de WHO het advies voor de norm op 10 ug/l drinkwater gehouden. Deze inzichten werden onder verhuurders en beleidsmakers makkelijker geaccepteerd na het rapport van de gezondheidsraad en het rapport van het RIVM in 2019. De zorgen om lood namen in die periode in grotere groepen toe en het momentum om wat te gaan doen groeide onder de betrokkenen snel.

Ymere communiceerde tot in 2019 dat loden leidingen geen aanleiding gaven tot actie, alleen bij mutatie en renovatie werd lood verwijderd.

De aanpak is eind 2019 sterk gewijzigd, door actief loden leidingen op te sporen en tot vervanging over te gaan. Het doel werd om alle loden leidingen te vervangen. Hierbij liep Ymere aan tegen de moeilijkheden van collectieve loden leidingen ná het leveringspunt. Deze leidingen zijn de verantwoordelijkheid van de eigenaar, maar niet altijd even goed bereikbaar en zichtbaar. Voor het traceren van de loden leidingen liet Ymere zich adviseren door een bemonsteringsbedrijf. Ymere koos voor bemonstering na volledige doorstroming. Deze bemonsteringsstrategie riep en roept veel vragen op. Vragen die HYA ook meerdere malen heeft gesteld in de door de Ymere ingestelde projectgroep Loden Leidingen. Ymere heeft deze bemonsteringsstrategie laten commentariëren door de KIWA, de rapportage is half april gedeeld met HYA. Dit heeft niet tot aanpassingen in de strategie geleid.

Ymere besloot om huurkorting te geven van 60% aan bewoners waar met bovengenoemde bemonsteringsstrategie meer dan 10 ug/l lood in het drinkwater werd aangetroffen. Deze korting werd structureel aangeboden in de tuindorpen, en buiten de tuindorpen incidenteel. Hierbij werd bij het toekennen van kortingen geen rekening gehouden met andere bemonsteringen. Om het geschil hierover te verhelderen hebben Ymere en de stichting !WOON op 4 maart 2020 de Huurcommissie gezamenlijk verzocht om een viertal voorbeeldzaken versneld te behandelen. De Huurcommissie vroeg extra tijd voor de beantwoording gezien het bijzondere karakter van het verzoek. Op 26 maart heeft het RIVM een bemonsteringsstrategie gepubliceerd voor het opsporen van loden leidingen. Hierbij werd onderscheid gemaakt in bemonstering voor woninginstallaties en voor eventueel ervoor gelegen collectieve installaties.

Voor de woningen in de tuindorpen waar mogelijk loden leidingen zijn, en voor woningen waar Ymere een huurkorting heeft aangeboden, is op 1 juli 2020 geen huurverhoging gevraagd. Op 2 juli stuurden

de ministers een brief aan de kamer betreffende Acties lood in drinkwater. In de brief is aangegeven dat de norm voor lood in drinkwater zal dalen naar 5 ug/l en dat de Huurcommissie gevraagd wordt de bewijslast om te draaien bij zichtbare loden leidingen.

### **Bemonsteringsstrategie:**

In de watersector meende men dat het op een willekeurig moment van de dag bemonsteren van een drinkwaterkraan (1 liter eerst uitstromend water) een goede methode zou zijn om de gemiddelde wekelijkse loodinnname te benaderen. Met Ymere zijn wij van mening dat dit niet een juiste methode is om voor individuele gevallen op basis van een wettelijke norm te adviseren het water wel of niet te gebruiken. De praktijk is dat de loodwaarde bij korte stilstand snel toe neemt. Bij langduriger stilstand neemt deze langzamer toe. De willekeur van het moment, waarbij onduidelijk is hoe lang het water in welk deel van het leidingnet heeft stilgestaan, doet geen recht aan de gemiddelde wekelijkse inname, de wijze van gebruik van de kraan en de zekerheid die bewoners willen dat al het water dat zij drinken onder de norm is.

Ymere koos voor een doorstroommethode tot constante temperatuur waarbij ervoor werd gezorgd dat het water in de leidingen volledig werd verversd, voordat er bemonsterd werd. KIWA is kritisch over deze wijze van monsterneming (zie bijgevoegde KIWA-rapportage, onder 3. Opmerkingen). Voor het traceren van lood afgevend delen in de woninginstallatie moet het direct getapte water bemonsterd worden en voor het traceren van ervoor gelegen loden leidingen moet niet zo veel getapt worden dat het water bovenstrooms van het leveringspunt van waternet komt, aldus KIWA.

Het volledig laten doorstromen van het leidingnet kan een laagst denkbare waarde opleveren. Dit blijkt in de praktijk ook het geval waar bemonsteringen zonder doorspoelen beduidend hogere waarden lieten zien, bij deze bemonsteringen werd notabene ook het water in de verder niet verdachte woninginstallatie mee-bemonsterd\*. Hiermee doet de doorspoelmethode ook geen recht aan de vrees van bewoners om water met een loodconcentratie boven de norm binnen te krijgen. Tevens doet deze methode ook geen recht aan de gemiddelde wekelijkse inname, omdat een doorspoelsituatie niet een gangbare is.

De bemonsteringsstrategie van het RIVM is bedoeld om loden leidingen op te sporen. Deze gaat bij woninginstallaties uit van eerst uitstromend water na stilstand. Voor het bemonsteren van voorgelegen collectieve leidingen kan hiervan afgeweken worden. Er moet dan uitgerekend worden hoeveel water er uit de woninginstallatie moet weglopen voordat het water bemonsterd kan worden. De corporaties hebben afgesproken om in principe de KIWA-methode met eerst uitstromend water te zullen gaan gebruiken. In de Amsterdamse praktijk wordt hiermee ook een deel van het water uit de collectieve leidingen mee-bemonsterd als er een monster van of uit 1 liter genomen wordt.

Dat er geen grip is op de mate van stilstand in een collectieve leiding maakt dat er bemonsteringen zullen zijn met een lagere waarde dan bij volledige stilstand, waarbij veelal de hoogst denkbare waarde wordt gemeten. Ons inziens is van belang dat bij bemonsteringen volgens de RIVM-strategie waar een grote waarschijnlijkheid van loden leidingen blijkt, de bewijslast over gemiddelde wekelijkse loodinnname ook bij de verhuurder moet komen te liggen.

### **Normen huurkorting:**

Vanaf het moment dat een verhuurder redelijkerwijze in kennis geacht mag worden over een gebrek kan een huurder huurkorting eisen. Wij horen vaak dat huurders stellen dat het probleem al jaren bekend was, maar er niets aan gedaan werd. Het feit dat in koopaktes loden leidingen vermeld werden, geeft aan dat er kennis was bij Ymere over aanwezige loden leidingen. Maar niet alleen Ymere wist er van. Ook bij het plaatsen van watermeterbeugels zijn loden leidingen gezien. En diverse bewoners waren niet onkundig van de aanwezigheid, maar kaartten dit meestal niet effectief aan.

De huurkorting die de huurcommissie kan opleggen heeft twee kanten: enerzijds een compensatie voor huurders voor het gebrek, anderzijds een drukmiddel om snel tot actie over te gaan. Daar waar de verhuurder een gebrek binnen 6 weken niet oplost, kan de zaak worden voorgelegd aan de huurcommissie. Deze kan een korting uitspreken tot 60% van de betaalde huur. Een verhuurder die de termijn nauwelijks overschreed, heeft in het verleden een matiging van de korting bepleit. Ook Ymere wil nu beperktere kortingen geven. HYA kan zich in principe vinden in het matigen van kortingen bij adequaat handelen waardoor de last van het gebrek voor huurders beperkt blijft.

Sinds de uitspraak van de huurcommissie waar de korting gematigd werd, zijn er nieuwe inzichten. Loden leidingen worden maatschappelijk gezien als een groter probleem ervaren dan in het verleden. Bewoners maken zich bij lood in het drinkwater meer zorgen dan voorheen voor henzelf, hun gezinsleden en bezoek. Men haalt actief elders water, terwijl voorheen het advies was om even de kraan door te spoelen. Ook maakt men zich zorgen over de gevolgen van loodinnname in het verleden. Daarmee is de aantasting van het huurgenot ook groter geworden. Het maatschappelijk draagvlak voor

een norm die soms overschreden kan worden maar gemiddeld gezien gehaald, is minder geworden. Kortingen over de gehele linie reduceren gaat tegen de ontwikkeling in dat lood in drinkwater tegenwoordig als een ernstiger gebrek wordt gezien dan een jaar geleden.

Voor zover de huurverlaging een drukmiddel is, moet gezegd worden dat Ymere heeft aangegeven buiten Amsterdam Noord de loden leidingen binnen 6 weken te vervangen. Bij een dergelijk adequaat handelen spreekt de huurcommissie geen huurkorting uit en ook HYA kan zich hier in vinden. Tegelijkertijd is er het besef dat loden leidingen een relatief veelvuldig bij Ymere voorkomend probleem lijken, als gevolg van voorheen gevoerd beleid. Daarbij doet het inperken van huurkortingen ook geen recht aan de zorgen over het verleden. HYA heeft ook diverse zaken voorbij zien komen waarbij loden leidingen rond de jaarwisseling zijn gemeld en waar de vervanging pas in de loop van juni heeft plaatsgevonden. De werkzaamheden bedroegen slechts één dag voor een collectieve leiding. Zelfs vóór de moeilijkheden van de corona-tijd waren de 6 weken overschreden. Anderzijds wil HYA graag duidelijk maken dat er begrip is voor de complexiteit en grootschaligheid van de aanpak in geval er weigeraars zijn, vergunningen moeizaam verkregen of uitgevoerd kunnen worden en situaties per blok verschillen. Dat Ymere middels noodkranen toch tegemoet komt aan de wens van bewoners voor veiliger drinkwater maakte in een eerder stadium in ieder geval zichtbaar dat de problematiek serieus werd genomen.

#### **Advies:**

Vanwege de verwachte normwijziging en het feit dat de bemonsteringsstrategieën van Ymere niet voldoen aan de hedendaagse eisen om overschrijding van de norm goed te testen of een gemiddelde wekelijkse inname te bepalen, adviseren we

- 1) Bij alle huurwoningen waar middels de doorstromingsmethode 5 ug/l of meer is gemeten of alle huurwoningen waar middels stilstand-methode door een monsternemer van een geaccrediteerd bedrijf 10 ug/l of meer is gemeten alsnog een huurkorting toe te kennen, tenzij Ymere kan aantonen dat de gemiddelde wekelijkse inname onder de 10 ug/l ligt.
- 2) De huurkorting voor nieuwe gevallen bij de eerste maand na melding of constatering loden leidingen op 20% te stellen, de maand erna op 30% en zo verder per maand met 10%-punt oplopend tot 60%. Hiermee wordt recht gedaan aan de wens van Ymere om minder huurkorting te verlenen bij meer adequaat handelen en wordt de toegenomen last van een gebrek nog vergoed. We adviseren dit beleid in de gehele stad op dezelfde wijze toe te passen.

Op welke termijn kunnen wij uw reactie verwachten op ons advies over dit onderwerp?

Met vriendelijke groeten,

Bestuur Huurders Ymere Amsterdam



Peter Weppner  
voorzitter

\*Ook de methode van eerst uitstromend water kan, zeker bij kleinere monsterhoeveelheden, een vertekend beeld geven. Als de woninginstallatie een nacht niet gebruikt wordt, maar zelf van ander materiaal is dan lood, zal de concentratie in de woninginstallatie niet noemenswaardig stijgen door de stilstand. Sterker nog, het laatste gebruik heeft in de avond plaatsgevonden, een moment waarop het collectieve leidingdeel juist in de regel sterkt ververst zal zijn door afwas, koken en sanitair-gebruik en er dus meer kans is op een lagere waarde dan op andere momenten, bijvoorbeeld het water dat direct na monsternamen uit de kraan komt en mogelijk wél heeft stilgestaan in het collectieve leidingdeel.

2<sup>e</sup> kamerbrief acties lood

<https://www.rijksoverheid.nl/documenten/kamerstukken/2020/07/02/kamerbrief-acties-lood-in-drinkwater>

RIVM bemonsteringsstrategie

<https://www.rivm.nl/sites/default/files/2020-04/DMG%202020-0040%20Memo%20Monstername%20lood%20in%20kraanwater.pdf>

Lead in Drinking water

[https://www.who.int/water\\_sanitation\\_health/dwq/chemicals/lead.pdf](https://www.who.int/water_sanitation_health/dwq/chemicals/lead.pdf)