

Huurders Ymere Amsterdam
T.a.v. dhr. P. Weppner, voorzitter
Nieuwezijds Voorburgwal 21-1
1012 RC Amsterdam

Jollemanhof 21
Postbus 94278
1090 GG Amsterdam
T 088 000 89 00
KvK nr. 41212857
www.ymere.nl

Datum 4 augustus 2020

Onderwerp: huurkorting bij het vaststellen van aanwezigheid van loden leidingen

Beste bestuursleden van de HYA,

U heeft ons een advies gegeven als het gaat om een huurkorting bij het vaststellen van aanwezigheid van loden leidingen. Graag gaan we met deze brief in op uw advies.

Voorgeschiedenis

In de verschillende onderzoeken komt naar voren dat lood niet goed is voor de gezondheid, maar ook dat lood niet alleen via het drinkwater in je lichaam komt. Lood zit namelijk ook in de grond en in de lucht en tot 2004 tankten we benzine dat lood bevatte en daarna in de lucht en in de grond terecht kwam. Zelfs in flessen drinkwater die je in de winkel koopt en het drinkwater dat wordt aangeleverd door de drinkwaterbedrijven zit lood. In de ideale situatie dat het drinkwater op een tappunt 1 ug/l lood bevat, betekent dit dat daarmee slechts 10% van de totale hoeveelheid lood in het lichaam door dat drinkwater komt. Ongeveer 90% van de hoeveelheid lood in het lichaam komt in dat geval dus via voedsel of een andere wijze binnen.

We richten ons op het lood in drinkwater. Toen duidelijk werd dat de nog aanwezige delen van loden leidingen in de tuindorpen in Amsterdam-Noord kunnen leiden tot verhoogde concentraties lood in het drinkwater, hebben we naast het starten van een plan voor inventarisatie en saneren, bewoners een meting aangeboden om helderheid te verschaffen of er lood in het drinkwater zit. Onze gedachte was dat de monsternamen een goed beeld geeft van de aanwezigheid van loden leidingen en een indicatie zou kunnen zijn van de gemiddelde inname. Daarom hebben we destijds een koppeling gemaakt tussen de testuitslag en de norm voor de kwaliteit van drinkwater (huurkorting). Dit ondanks dat er geen formeel sprake is van een gebrek. Uit het rapport van de RIVM wordt duidelijk dat onze aanname dat de monsternamen ook een indicatie voor de gemiddelde inname niet direct aannemelijk is. Die koppeling lieten we daarom ook los.

Bemonsteringsstrategie

Er is inderdaad al lang discussie over de bemonsteringsstrategie. Het advies van het RIVM neemt die niet weg. Die geeft over één onderdeel duidelijkheid; de monsternamen van het eerste water na 6 uur stilstand is geen/niet juiste methode die loden leidingdelen in de toevoerleidingen naar de woningen aantoonst. Deze zegt vooral iets over loden leidingen in de woningen en de effecten van koppelingen en kranen in de woningen zelf (binneninstallatie).

Het RIVM-advies geeft ook helderheid over het meten van de gemiddelde loodname. Hiervoor is een uitvoerige methode beschreven.

Voor het opsporen van lood in de stijp- en toevoerleidingen (waar het in de stad Amsterdam met name om gaat) hebben we KIWA gevraagd om een verbeterde bemonsteringsstrategie op te stellen. Deze hopen we na de zomervakantie binnen te hebben, zoals ook toegelicht in het overleg met HYA en !Woon.

Opsporen geslaagd

Ondanks dat de bemonsteringsstrategie van Ymere wellicht verbetering behoeft op basis van het RIVM-advies kunnen we concluderen dat de strategie het doel wel heeft bereikt; we hebben de loden leidingen hiermee weten op te sporen. We kunnen dus zeggen dat de monsternamen niet voor niets zijn geweest.

In uw advies impliceert u dat ons doel was de gemiddelde loodname vast te stellen. Ons doel was niet om die gemiddelde inname vast te stellen, maar om het lood op te sporen. In de eerste maanden vermoedden we dat de gebruikte bemonsteringsmethode ook een redelijk beeld gaf van de gemiddelde inname en dus van het bestaan van een gebrek of niet. Zoals eerder benoemd is er een methode, om de gemiddelde loodname vast te stellen, die veel uitvoeriger is.

Normen

Er zijn verschillende doelen en bemonsteringsstrategieën. Omdat die in uw brief door elkaar lijken te lopen zet ik ze hieronder even uiteen.

1. Kwaliteit drinkwaterstelsel

De norm voor het drinkwater in het algemeen is 10 µg/l. Er mag niet meer dan 10 µg/l per liter worden aangetroffen gemeten via de RDT-methode (op verschillende tijdstippen op verschillende adressen, zie ook advies RIVM). De 10 µg/l bestaat uit maximaal 5 µg/l in het drinkwater (de achtergrondwaarde) en 5 µg/l veroorzaakt door bijvoorbeeld messing koppelingen en kranen (dat wordt ook getoetst voor de KIWA-norm). De Minister is voornemens deze norm aan te passen. Ook heeft de minister de Huurcommissie opgeroepen om de bewijslast om te draaien bij zichtbare loden leidingen. Bij zichtbare loden leidingen moet, als het aan de minister ligt, de verhuurder dus bewijzen dat daarmee niet de norm voor gemiddelde wekelijkse inname wordt overschreden.

2. Gebrek voor de Huurcommissie

De Huurcommissie heeft in het gebrekenboek vastgelegd wat de norm is als het gaat om een individuele woning. Daar is sprake van een gebrek als het drinkwater bij 'gemiddelde wekelijkse inname' meer dan 10 µg/l per liter bevat. We hebben beiden al

geconcludeerd dat de meetmethode die de huurcommissie hiervoor hanteert niet klopt. Het RIVM-advies geeft hiervoor een goeie uitwerking. Het zou kunnen dat de Huurcommissie in navolging van de regelgeving de norm ook bijstelt van 10 ug/l naar 5 ug per liter. Daar heeft de Huurcommissie zich echter nog niet over uitgesproken.

3. Opsporen loden leidingen

Voor het opsporen van loden leidingen heeft het RIVM een advies opgesteld (zie eerdere link). Het RIVM gaat ervan uit dat bij die methode geldt dat als je meer dan 10 ug/l meet er sprake is van (delen van) loden leidingen. Meet je minder dan zal er naar alle waarschijnlijkheid geen loden leiding aangetroffen worden en ligt de oorzaak in de achtergrondwaarde gecombineerd met de koppelingen en kranen. Dit getal van 10 ug/l zal dus niet worden aangepast, omdat het een indicatie van de aanwezigheid van lood aangeeft en dus niets te maken heeft met de gemiddelde loodiname, of de drinkwaternorm.

Het is dus sterk afhankelijk van het doel van de bemonstering welk meetprotocol je hanteert en hoe je de uitkomst moet interpreteren.

Gebrek of niet? En de huurkorting

De bemonsteringsstrategie van Ymere is dus niet bedoeld om een gebrek vast te stellen en voor ons is dat ook niet relevant, want we willen de loden leidingen opsporen. De Huurcommissie zal een huurkorting opleggen om de verhuurder te manen tot snelle actie. Zoals jullie weten is onze aanpak ook gericht op snelle sanering. Daarbij maken we een onderscheid tussen de tuindorpen in Amsterdam Noord, waar het gecompliceerd is en langer gaat duren, en de woningen daarbuiten.

Een gebrek is aanwezig als de gemiddelde wekelijkse inname leidt tot een overschrijding van 10 ug/l. Die overschrijding zal moeten worden aangetoond, volgens het RIVM, met een proportionele bemonstering. Dat houdt dus in dat onze huurders gedurende een aantal dagen hun water zullen moeten laten testen door een gecertificeerd bureau.

In Noord

In de tuindorpen in Amsterdam Noord zijn we de komende twee tot drie jaar bezig met het saneren door de complexiteit van het geheel. We hebben ervoor gekozen, juist vanwege de tijdsduur, om huurders waar we een concentratie lood aantreffen boven de 10 ug/l (dus waar naar alle waarschijnlijkheid drinkwater via een loden leiding loopt) huurkorting te geven. Omdat we in eerste instantie ervan uitgingen dat het ook een gebrek opleverde hebben we eerst 60% huurkorting toegepast zoals ook de Huurcommissie zou doen. Omdat met het RIVM-advies in de hand duidelijk is dat het geen gebrek hoeft te betekenen, maar alleen de aanwezigheid van lood aantoon, heeft Ymere het aanbod gedaan om de gang naar de Huurcommissie te schikken door 20% huurkorting te verlenen. Een huurder hoeft dat niet te accepteren en kan alsnog naar de Huurcommissie. In dat laatste geval zal een huurder het gemiddelde wekelijkse gebruik moeten aantonen.

Daarom zijn we blij dat u zegt "HYA kan zich in principe vinden in het matigen van kortingen bij adequaat handelen waardoor de last van het gebrek voor huurders beperkt blijft." Door het (laten) aanbrengen van watertappunten in de buurt zorgt Ymere ervoor dat de overlast voor bewoners zo beperkt mogelijk blijft. Al realiseren we ons dat het geen ideale situatie is.

Buiten Noord

Voor woningen buiten de tuindorpen in Noord geldt dat onze intentie is het lood zo snel als praktisch mogelijk is te verwijderen. Dat zal vaak binnen zes weken zijn, maar kan ook langer duren, omdat het hak- en breekwerk in een hele streng woningen tegelijk vraagt (zie afbeelding 1). Dit betekent een proces met veel afstemming met alle bewoners. Er is hier echter geen sprake van een lange periode als in de tuindorpen waarbij het saneren meerdere jaren duurt.



Afb 1 - stijgleiding lood in stucwerk 1

Reactie op advies

De te verwachten normwijziging is ons bekend. Deze normwijziging zegt echter niets over de interpretatie van de resultaten van de bemonstering. Omdat die zijn bedoeld voor het opsporen van loden leidingen is het na de normwijziging nog steeds zo dat bij minder dan 10ug/l het niet aannemelijk is dat we loden leidingen zullen aantreffen. Het advies van RIVM staat in die zin los van de norm.

Uw advies:

- 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.*

Ons antwoord: Bij alle huurwoningen waar middels de doorstromingsmethode 5 ug/l of meer is gemeten gaan wij we ervan uit dat er water door loden leiding(de)len stroomt. U kunt er dus vanuit gaan dat we dit nader onderzoeken en saneren waar ook echt lood wordt aangetroffen. Omdat de meting niets zegt over de gemiddelde inname koppelen we dit niet aan een huurkorting, behalve in de tuindorpen in Noord. De stilstand-methode (benodigd voor de binnenhuisinstallatie) passen we niet toe, omdat we dat doen via visuele inspecties. Bij bewoners die zelf een watertest hebben laten doen volgens die methode en hoger uitkomen dan 10 ug/l onderzoeken we de binnenhuisinstallatie op de aanwezigheid van loden leidingen. Ook deze methode zegt niets over gemiddelde inname, dus ook niet of er sprake is van een

gebrek. De mensen in de tuindorpen in Noord weten al dat er een project loopt voor loodsanering van toevoerleidingen (en binnen de woningen waar we dat nog tegenkomen). De omgedraaide bewijslast wordt door u anders benoemd dan door de Minister, die het heeft over zichtbare loden leidingen en er is dan sprake van een verhuurder die niet wil saneren omdat er geen gebrek zou zijn. Wij hebben niet de bedoeling het lood te laten zitten, dus het al of niet aantonen van een gebrek is niet relevant.

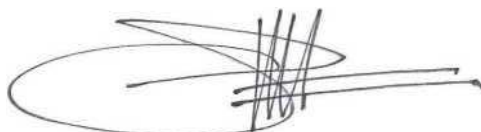
Uw advies:

- 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.*

Ons antwoord: Ons beleid is dat we in de tuindorpen in Amsterdam Noord een geringe korting geven (tot het moment van opleveren van de nieuwe waterleiding in de betreffende woning) omdat dit project meerdere jaren duurt. Ook omdat de aanwezigheid van deze leidingen nog niets zegt over het al of niet aanwezig zijn van een gebrek. Buiten de tuindorpen in Noord kunnen huurders ervan uitgaan dat we zo snel als praktisch haalbaar is het lood saneren. Ook daar zegt de bemonstering niets over het al of niet aanwezig zijn van een gebrek. Het is dus niet nodig additionele huurkortingen toe te passen. Huurders die het daarmee oneens zijn kunnen uiteraard de stap naar de Huurcommissie zetten om een gebrek aan tonen.

Tot zover onze reactie op uw advies.

Met vriendelijke groet,
Ymere

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and lines, positioned above the printed name.

Chris Pettersson
Regiomanager