



---

**Haarlem**

**Van:** "Haastrecht, Hans van" <H.van.Haastrecht@ymere.nl>  
**Aan:** <r.veen@haarlem.nl>  
**Datum:** Ma, dec 8, 2008 10:52  
**Onderwerp:** Balansventilatie  
**CC:** "Oostveen, Fred van" <f.van.oostveen@ymere.nl>

---

Geachte heer Veen,

Op verzoek van mijn collega, Fred van Oostveen, deel ik u het navolgende mede:

Voor alle woningen waarin balansventilatie is aangebracht zullen wij een onderhoudscontract afsluiten. Dit houdt in dat wij jaarlijks (eenmalig) de filters vervangen en een capaciteitsmeting zullen uitvoeren.

Ik vertrouw er op u hiermee naar behoren te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,  
Ymere

Hans van Haastrecht  
Manager Vastgoed

Kantoor Haarlem: Oorkondelaan 65, Haarlem  
Postbus 90200, 1006 BE Amsterdam

T 023 - 543 63 30  
M 06 - 52373648  
[www.ymere.nl](http://www.ymere.nl)

## Ruud Veen - Memo WTW

---

**Van:** "Cor Hoogland" <cfh@elanwonen.nl>  
**Aan:** "Ruud Veen" <r.veen@haarlem.nl>  
**Datum:** Ma, jan 19, 2009 11:52  
**Onderwerp:** Memo WTW  
**Bijlagen:** Memo WTW.doc

---

Ruud,

Hierbij het memo over balansventilatie. Het memo is goedgekeurd door MT/Directie. Dat betekent dat alle aanbevelingen zijn overgenomen en in de praktijk uitgevoerd gaan worden. Als het gaat over het dimensioneren bij nieuwbouw is er een aanvullend artikel uit de "Vathorst-cyclus" Die stuur ik je separaat. Als je nog vragen hebt, hoor ik dat natuurlijk graag.

Met vriendelijke groet,

Cor Hoogland  
beleidsmedewerker Woonzaken  
Telefoon: (023) 515 98 07



Postbus 1646  
2003 BR Haarlem  
T (023) 515 98 59  
F (023) 532 31 24  
[www.elanwonen.nl](http://www.elanwonen.nl)

## Memo

**Van** : R. Vreeken

**Datum** : 10 oktober 2008

**Aan** : MT

**Kenmerk** :

**Kopie** : -

**Onderwerp** : WTW units

### Inleiding

Elan Wonen heeft bij de nieuwbouw van de projecten 3-Hoven, Spaarnoog en Loevestein gebalanceerde ventilatie in de woningen toegepast. In 2006 is over de toepassing van gebalanceerde ventilatie (de z.g. WTW units) onrust ontstaan naar aanleiding van gezondheidsklachten van bewoners in de wijk Vathorst, een nieuwbouwwijk bij Amersfoort. De bewoners daar maakten melding van hoofdpijn, vermoeidheid, doorslaapproblemen en verkoudheid. Door de GGD Eemland is in deze wijk een onderzoek uitgevoerd waaruit is gebleken dat er een relatie bestaat tussen de kwaliteit van het binnenmilieu en de gezondheidsklachten. In het kort zijn de volgende oorzaken uit dit onderzoek naar voren gekomen:

- De capaciteit van de ventilatie voldoet niet aan de wettelijke eis.
- Vervuiling van roosters en filters.
- Het ventilatiesysteem staat in de laagstand.
- De mechanische ventilatie produceert, zeker in de midden- en hoogstand, een hoog geluidsniveau.
- In de zomer zijn de binnentemperaturen vaak hinderlijk hoog.

De bewonerscommissies van 3-Hoven en Spaarnoog hebben in 2007 aangegeven gezondheidsklachten te ervaren, waarna, in opdracht van Elan Wonen, de firma Immolab steekproefsgewijs het binnenklimaat van een aantal woningen heeft onderzocht. Aangezien er geen geluidsklachten zijn gemeld door de bewoners is hier geen onderzoek naar verricht. De uitkomsten van deze onderzoeken komen overeen met de uitkomst van de GGD Eemland. In de woningen waar de capaciteit als niet voldoende werd beoordeeld bleek dat de bewoners ventielen (gedeeltelijk) dicht hadden gezet. Dit hebben wij direct laten herstellen en alle bewoners zijn, per brief, nogmaals geïnformeerd over hoe om te gaan met gebalanceerde ventilatie.

### Aanbevelingen

Naar aanleiding van de onderzoeken zijn de volgende aanbevelingen te maken bij de ontwikkeling van een project met gebalanceerde ventilatie:

Bij de ontwikkeling (*afd. Projecten*) :

- Bouw met ruimere ventilatiecapaciteit dan wettelijk voorgeschreven.
- Prestatie eisen stellen aan het geluid van de ventilatie installatie.
- Geen woningen zonder adequate zonwering bouwen.
- Roosters of raampjes in de gevel.
- Geen gebalanceerde ventilatie zonder by-pass toepassen.

Datum 10 oktober 2008

Pagina 2

Tijdens het project (*afd. Projecten*) :

- Kwaliteitsbewaking van ontwerpen en uitvoeren.
- Meten ventilatiecapaciteit en geluidproductie bij oplevering (!).
- Toekomstige bewoners heel goed informeren over het gebruik en het onderhoud van de installatie.\*

Tijdens de verhuurperiode (*afd. Wonen*):

- Regelmatig onderhouden van ventilatiesysteem en zeer frequente reiniging van mechanische luchttoevoer.\*\*
- Nieuwe bewoners heel goed informeren over het gebruik en het onderhoud van de installatie.\*

\* De belangrijkste algemene boodschappen aan de bewoners zijn de volgende:

- Elk ventilatiesysteem hoort in de middenstand te staan wanneer er iemand thuis is.
- Roosters en toevoerfilters en –ventielen moeten worden gereinigd voordat ze zichtbaar vervuild zijn.
- Het openen van ramen is niet verboden.

\*\* Onderhoud is een verplichting van de verhuurder. In de praktijk betekent dit het vervangen van de filters, bij voorkeur tweemaal per jaar en het uitvoeren van technisch onderhoud. Tijdens het onderhoud van de cv ketel (éénmaal per jaar) kunnen in één moeite door de filters van de WTW unit meegenomen worden. De verantwoordelijkheid voor de tweede vervanging van de filters in hetzelfde jaar zou ik ook bij de verhuurder laten. Minimaal eens in de vier jaar dient een uitgebreide onderhoudsbeurt uitgevoerd te worden, inclusief het opnieuw inregelen van het systeem door middel van een onderhoudscontract. Deze kosten kunnen bij nieuwe projecten in de netto huur verwerkt worden.

**Van:** Ruud Veen  
**Aan:** ch@elanwonen.nl  
**Datum:** 11/13/08 2:14  
**Onderwerp:** Naar aanleiding van de vragen over ziekmakende balansventilatie  
**Bijlagen:** GENERIC20BW120081029093902.pdf; GENERIC20BW120081029155619.pdf

Beste Cor,

Naar aanleiding van het Vara programma Zembla zijn er door de SP fractie vragen gesteld over ziekmakende balansventilatie. Je hebt destijds voor de beantwoording van vraag 1 (zie bijlage) gegevens aangeleverd (aantallen woningen met balansventilatie en warmteterugwinning) .

Inmiddels zijn de betreffende vragen besproken in zowel de Raad als de Commissie Ontwikkeling.

Wethouder Jan Nieuwenburg heeft zoals te lezen is in het conceptverslag (zie bijlage) van de Commissievergadering van 25 september een toezegging gedaan om na te gaan bij de cooperaties hoe het is geregeld ten aanzien van het onderhoud van de ventilatievoorziening en de voorlichting naar de huurders met betrekking tot het gebruik.

Hierbij de vraag hoe een en ander bij jullie is geregeld.

Is het mogelijk om aan te geven wat het onderhoud inhoudt?

Ik denk dan aan vervangen van filters, reinigen van de verschillende onderdelen van de voorziening (WTW unit, kanalen, ventielen) en het weer inregelen van het geheel.

Zijn er nog plannen om de huurders nader te instrueren over het gebruik van de installatie en het onderkennen van mogelijke mankementen/storingen?

Alvast hartelijk bedankt voor de moeite.

vr gr Ruud Veen

Ing. H.J.C. Veen  
Medewerker Bouwfysica  
Gemeente Haarlem  
Afdeling Vergunningen Veiligheid en Handhaving  
Buro Planbegeleiding en Advisering  
Postbus 511  
2003 PB Haarlem  
tel 023-5113741

**Van:** Ruud Veen  
**Aan:** Hen Kolen  
**Datum:** 11/13/08 2:16  
**Onderwerp:** Naar aanleiding van de vragen over ziekmakende balansventilatie  
**Bijlagen:** GENERIC20BW120081029093902.pdf; GENERIC20BW120081029155619.pdf

Beste Hen,

Naar aanleiding van het Vara programma Zembla zijn er door de SP fractie vragen gesteld over ziekmakende balansventilatie. Je hebt destijds voor de beantwoording van vraag 1 (zie bijlage) gegevens aangeleverd (aantallen woningen met balansventilatie en warmteterugwinning).

Inmiddels zijn de betreffende vragen besproken in zowel de Raad als de Commissie Ontwikkeling.

Wethouder Jan Nieuwenburg heeft zoals te lezen is in het conceptverslag (zie bijlage) van de Commissievergadering van 25 september een toezegging gedaan om na te gaan bij de cooperaties hoe het is geregeld ten aanzien van het onderhoud van de ventilatievoorziening en de voorlichting naar de huurders met betrekking tot het gebruik.

Hierbij de vraag hoe een en ander bij jullie is geregeld.

Is het mogelijk om aan te geven wat het onderhoud inhoudt?

Ik denk dan aan vervangen van filters, reinigen van de verschillende onderdelen van de voorziening (WTW unit, kanalen, ventielen) en het weer inregelen van het geheel.

Zijn er nog plannen om de huurders nader te instrueren over het gebruik van de installatie en het onderkennen van mogelijke mankementen/storingen?

Alvast hartelijk bedankt voor de moeite.

vr gr Ruud Veen

NB Zodra er wat meer bekend is over jullie onderzoek hoor ik dat graag

ing. H.J.C. Veen  
Medewerker Bouwfysica  
Gemeente Haarlem  
Afdeling Vergunningen Veiligheid en Handhaving  
Buro Planbegeleiding en Advisering  
Postbus 511  
2003 PB Haarlem  
tel 023-5113741

**Van:** Ruud Veen  
**Aan:** Fred van Oostveen  
**Datum:** 11/13/08 2:17  
**Onderwerp:** Naar aanleiding van de vragen over ziekmakende balansventilatie  
**Bijlagen:** GENERIC20BW120081029093902.pdf; GENERIC20BW120081029155619.pdf

Beste Fred,

Naar aanleiding van het Vara programma Zembla zijn er door de SP fractie vragen gesteld over ziekmakende balansventilatie. Je hebt destijds voor de beantwoording van vraag 1 (zie bijlage) gegevens aangeleverd (aantallen woningen met balansventilatie en warmteterugwinning).

Inmiddels zijn de betreffende vragen besproken in zowel de Raad als de Commissie Ontwikkeling.

Wethouder Jan Nieuwenburg heeft zoals te lezen is in het conceptverslag (zie bijlage) van de Commissievergadering van 25 september een toezegging gedaan om na te gaan bij de cooperaties hoe het is geregeld ten aanzien van het onderhoud van de ventilatievoorziening en de voorlichting naar de huurders met betrekking tot het gebruik.

Hierbij de vraag hoe een en ander bij jullie is geregeld.

Is het mogelijk om aan te geven wat het onderhoud inhoudt?

Ik denk dan aan vervangen van filters, reinigen van de verschillende onderdelen van de voorziening (WTW unit, kanalen, ventielen) en het weer inregelen van het geheel.

Zijn er nog plannen om de huurders nader te instrueren over het gebruik van de installatie en het onderkennen van mogelijke mankementen/storingen?

Alvast hartelijk bedankt voor de moeite.

vr gr Ruud Veen

ing. H.J.C. Veen  
Medewerker Bouwfysica  
Gemeente Haarlem  
Afdeling Vergunningen Veiligheid en Handhaving  
Buro Planbegeleiding en Advisering  
Postbus 511  
2003 PB Haarlem  
tel 023-5113741

Hoi Ruud,

Dit setje heb

Ik naar Jan Nieuwenburg gestuurd ter ondertekening.

Dacna sturen zij het door naar de Griffie. Hierbij de originele stukken terug.

Gr. Mona.

**elden stand van zaken toezeggingen/acties uit e Ontwikkeling vergadering**

de commissie Ontwikkeling

g: VVH / afdeling: OV / bureau: PBA

em.nl

gadering d.d. 25 september 2008

ig van punt 14


balansventilatie

naam commissielid: Pieter Elbers

cussie over handhaving kwam naar voren dat an de bewoners/huurders over het gebruik van een r balansventilatie erg belangrijk is. Naar aanleiding van nma Zembla zijn vragen gesteld over ziekmakende e.

uuenburg zal met de woningcorporaties opnemen of zij

wijzen de filters tijdig te vervangen.

	<p>Naar aanleiding van dit actiepunt zijn de volgende vragen gesteld aan Pre Wonen, Ymere en Elan:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Hoe is het onderhoud van de ventilatievoorziening geregeld?</li><li>- Is het mogelijk om aan te geven wat het onderhoud inhoudt? (denk aan vervangen filters, reinigen van de verschillende onderdelen van de voorziening (WTWunit, kanalen, ventielen) en het inregelen van het geheel)</li><li>- Zijn er plannen om de huurders nader te instrueren over het gebruik van de installatie en het onderkennen van mogelijke mankementen/storingen?</li></ul>
<b>Stand van zaken / Antwoord:</b>	<p>De corporaties hebben schriftelijk gereageerd (zie bijlagen). Uit de reacties blijkt dat het toepassen van balansventilatie ook in Haarlem veel aandacht vraagt en met name het onderhoud en de voorlichting richting bewoner(s) is aandacht vroeg. Ook in de ontwerp- en uitvoeringsfase is een andere aanpak gewenst. De corporaties hebben in hun reactie aangegeven actie te hebben ondernomen.</p>
<b>paraaf afdelingshoofd:</b>	Daniëlle de Boo 
<b>Namens wethouder(s):</b>	Wethouder Jan Nieuwenburg
<b>Datum en paraaf wethouder:</b>	