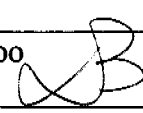
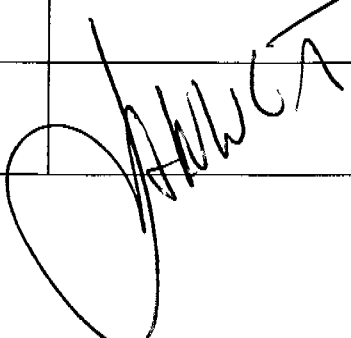


**Beantwoording vragen / melden stand van zaken toezeggingen/acties uit
commissie Ontwikkeling vergadering**

Aan:	De leden van de commissie Ontwikkeling
Van:	Hoofdafdeling: VVH / afdeling: OV / bureau: PBA
Contactpersoon:	Ruud Veen
Doorkiesnummer:	3741
E-mailadres:	r.veen@haarlem.nl
Betreft:	commissievergadering d.d. 25 september 2008
Actielijstnummer:	Naar aanleiding van punt 14
Onderwerp:	Ziekmakende balansventilatie
Vraag gesteld door:	fractie: SP naam commissielid: Pieter Elbers
Inhoud vraag / toezegging / actie:	<p>Tijdens de discussie over handhaving kwam naar voren dat voorlichting aan de bewoners/huurders over het gebruik van een installatie voor balansventilatie erg belangrijk is. Naar aanleiding van het TV programma Zembla zijn vragen gesteld over ziekmakende balansventilatie.</p> <p>Actiepunt: Wethouder Nieuwenburg zal met de woningcorporaties opnemen of zij hun huurders erop wijzen de filters tijdig te vervangen.</p> <p>Naar aanleiding van dit actiepunt zijn de volgende vragen gesteld aan Pre Wonen, Ymere en Elan:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hoe is het onderhoud van de ventilatievoorziening geregeld? - 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) - Zijn er plannen om de huurders nader te instrueren over het gebruik van de installatie en het onderkennen van mogelijke mankementen/storingen?
Stand van zaken / Antwoord:	<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.</p> <p>Ook in de ontwerp- en uitvoeringsfase is een andere aanpak gewenst. De corporaties hebben in hun reactie aangegeven actie te hebben ondernomen.</p>
paraaf afdelingshoofd:	Daniëlle de Boo 
Namens wethouder(s):	Wethouder Jan Nieuwenburg
Datum en paraaf wethouder:	 13 02 09

Gemeente Haarlem
t.a.v. ing. H.J.C. Veen
Afdeling Vergunningen Veiligheid en Handhaving
Buro Planbegeleiding en Advisering
Postbus 511
2003 PB Haarlem

GEMEENTE HAARLEM	
Zaak nr. 09/930	Doc. nr.
Afd. VVH/AV	Kopie
Reg. datum - 6 JAN 2009	
Afdoen datum: 17/12 '09	Ontv. bew. JA
Behandelaar R. Veen	Paraaf afgedaan

Geachte heer Veen,

U verzocht ons informatie over het onderhoud aan installaties voor balansventilatie. De aanleiding was de uitzending van het televisieprogramma Zembla op 30 maart 2008.

Wij hebben direct gereageerd. De eerstvolgende werkdag hebben we alle bewoners van woningen waar deze vorm van ventilatie is toegepast, schriftelijk toegezegd dat er een onderzoek zou komen naar de situatie bij de woningen van Pré Wonen. Voor het totale bezit van Pré Wonen in de IJmond en Zuid-Kennemerland betrof het 577 woningen. Op hetzelfde moment hebben we de onderhoudscontracten nagezien. Voor twee recent opgeleverde wooncomplexen was nog geen contract afgesloten. Dat is alsnog direct gebeurd.


Om een eerste beeld te krijgen hebben we een quick scan laten maken door het bureau Search. Hieruit kwam naar voren dat er in geen van de onderzochte woningen sprake was van een verhoogd CO2 gehalte, een belangrijke indicator voor de mate waarin de lucht is vervuild. Een nader onderzoek gaf aan dat in enkele gevallen de micro-biologische waarden aan de hoge kant waren. Belangrijk was de informatie dat de installaties in alle onderzochte gevallen niet juist werd gebruikt. Bovendien bleek de instelling van de ventielen in veel gevallen niet juist meer. Tenslotte bleken de onderhoudscontracten te algemeen te zijn geformuleerd.

Deze informatie is schriftelijk aan alle bewoners bekend gemaakt met een instructie voor het juiste gebruik van de installaties. Door een onafhankelijk bureau hebben we een standaard-onderhoudcontract laten opstellen, waarbij naast het gebruikelijke vervangen van de filters (wat hiervoor ook al door en op kosten van Pré Wonen gebeurde), gedetailleerd wordt aangegeven hoe het onderhoud plaats moet vinden. In aanvulling daarop hebben we een contract afgesloten met een gespecialiseerde adviseur die de uitvoering van de onderhoudswerkzaamheden zal controleren.

De volgende stap is in januari de start van een 'nul-beurt' in alle woningen met balansventilatie, waarin naast het vervangen van de filters, een uitgebreide reinigingsbeurt en het opnieuw afstellen van alle orderdelen is opgenomen. Halverwege 2009 zal in vervolg hierop de onderhoudsbeurt nieuwe stijl van start gaan.

Wij zijn ervan overtuigd dat deze ingrepen garant staan voor een veilig gebruik van de installaties.

Met vriendelijke groet,



A.W. Laterveer
functionaris bestuursondersteuning

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

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

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.