

Bespreekpunten Stadspartij over Balansventilatie, commissievergadering Ruimte en Wonen 2 november 2011

De beantwoording van de door de Stadspartij gestelde vragen ex. art.38 RvO betreffende balansventilatie met wtw in woningen (1-6-2011), is ondanks de extra tijd die burgemeester Rehwinkel op 15 juni j.l. vroeg omwille van een zorgvuldige afhandeling, inhoudelijk weinig zorgvuldig gebleken.

Uit de beantwoording blijkt dat het college niet goed op de hoogte is van de resultaten en beperkingen van het BBA/RIVM-onderzoek "Prestaties van mechanische ventilatie in nieuwbouw eengezinswoningen", van de essentie van de balansventilatieproblematiek, en de ventilatieproblemen die spelen in Groninger complexen.

De resultaten en beperkingen van het BBA/RIVM-onderzoek.

Adviesbureau BBA en het RIVM hebben getracht na te gaan of bepaalde gebreken aan mechanische ventilatiesystemen leiden tot meer of ernstiger klachten. Dit leverde geen eenduidig beeld op. Binnen de studie waren er te weinig wel goed functionerende systemen om voldoende contrast te hebben met falende systemen. Het BBA-onderzoek heeft plaatsgevonden in twee jaar oude eengezinskoopwoningen, veelal vrijstaand, in een niet-stedelijke omgeving. Dit kan enige vertekening van de resultaten met zich meegebracht hebben. Ondanks deze relatief gunstige omstandigheden voldeed in 100 % van de onderzochte woningen met balansventilatie dit systeem niet of onvoldoende vanwege allerlei tekortkomingen zoals te weinig luchtverversing, geluidsoverlast, ramen en deuren die niet open kunnen, foutief ontwerp of foutieve installatie, en onvoldoende onderhoud. Tekortkomingen die ontstaan tijdens alle fasen van het bouwproces. In 59 % van deze woningen bleek bovendien sprake van kortsluiting, d.w.z. recirculatie van afgewerkte lucht. Een situatie die ronduit ongezond is. Voor velen zijn deze onderzoeksresultaten schokkend, voor ingewijden echter geen nieuws. Het aan het BBA-onderzoek gekoppelde RIVM-onderzoekje (vragenlijst) betrof door bewoners gerapporteerde gezondheidsklachten. Er is een (zwak) verband geconstateerd tussen de geconstateerde gebreken (m.n. bij kortsluiting) en gerapporteerde gezondheidsklachten of de ervaren kwaliteit van het binnenmilieu. Dat uit het onderzoek geconcludeerd zou kunnen worden dat er geen causaal verband bestaat tussen balansventilatie en gezondheidsklachten is onjuist. Een dergelijke conclusie kan eventueel pas getrokken na fundamenteel en langdurig epidemiologisch onderzoek.

De essentie van de balansventilatieproblematiek.

De essentie van de balansventilatieproblematiek ligt in het feit dat het een niet-uitontwikkelde technologie is. Zelfs als het systeem goed ontworpen, geïnstalleerd, onderhouden en gebruikt wordt, kunnen bewoners er toch ziek van worden. Het systeem heeft dus een X-factor. Uit internationaal onderzoek is gebleken dat bij balansventilatie met wtw het percentage droge lucht klachten (een indicatie van slijmvliesirritaties door inademing van irriterende bestanddelen) in zijn algemeenheid een factor 3 hoger ligt in woningen met balansventilatie dan in woningen met natuurlijke luchtinvoer en mechanische afzuiging. Een exacte verklaring voor dit verschil in binnenluchtkwaliteit is nog niet te geven. Vermoed wordt dat de constante stofdwaringen als gevolg van de turbulentie die het systeem veroorzaakt en de chemische verbindingen die ontstaan in de vervuiling in filters een rol spelen. Bewoners zijn na 30 jaar (zolang is het systeem op de markt) feitelijk nog steeds

proefkonijnen van dit systeem. Geschat wordt dat in Nederland tot nu toe duizenden bewoners er (irreversibele) gezondheidsklachten aan hebben overgehouden. De overheid wil balansventilatie op de markt houden. Gezien haar aansprakelijkheid wel begrijpelijk. Vanuit consumentenoogpunt had een dergelijk riskant product echter allang van de markt gehaald moeten worden.

De problemen met balansventilatie in Groninger complexen.

Het vorige College heeft in 2008 besloten om het toezicht en de handhaving op de bouwregelgeving te verbeteren, en ondermeer de controle en handhaving van Bouw- en Woningtoezicht op een adequaat niveau te brengen (motie controle en handhaving gemeente Groningen, juni 2008). Bovendien heeft het College besloten (n.a.v. het initiatief- voorstel SP, CDA en GL balansventilatie, juni 2008) dat er meer aandacht moest worden besteed aan het binnenklimaat (en de geluidsisolatie) van woningen.

De in de vragen aan het college genoemde complexen, waar ventilatieproblemen spelen, hebben weinig gemerkt van gemeentelijk toezicht, laat staan van handhaving. Niet sinds 2008 en sommige ook niet voor die tijd. Dat u meldt dat in het Akkerstraat/Parallelwegcomplex (bouwjaar 1987) slechts sprake was van een te hoog geluidsniveau van de balansventilatiesystemen, een feit dat niet in het bouwbesluit geregeld is, duidt op onwil om de ernstige problemen (invoer van afgewerkte lucht, rookgassen en rioolgassen) in dit complex te erkennen, en vooral te verbloemen dat de bouwinspectie, sinds de melding begin 2006, volstrekt in gebreke is gebleven wat betreft haar toezicht en handhaving. Het zal duidelijk zijn dat bewoners niet voor de grap in 2008 de VROM-inspectie ingeschakeld hebben en daar ook nog steeds contact mee houden in verband met de uitblijvende officiële oplevering van het nieuwe ventilatiesysteem. De Bouwinspectie zit al een half jaar te wachten op de inregelrapporten die Lefier moet verschaffen.

Het Studio/Moesstraatcomplex (b.j. 1987, eigenaar Lefier) heeft haar vrijwel identieke ventilatieklachten in 2009 bij de dienst RO gemeld en nooit een reactie gekregen. De Sloep (b.j. 1980) heeft haar langdurige ventilatieproblematiek dit jaar gemeld bij de bouwinspectie en deze heeft aangekondigd in gesprek te gaan met verhuurder Nijestee. In bovengenoemde drie complexen heeft adviesbureau BBA onderzoek gedaan: bij alle drie is, afgezien van de geluidsoverlast, sprake (geweest) van ernstige ventilatieproblemen door kortsluiting, installatiefouten, disbalans en gebrek aan onderhoud, met volstrekt onvoldoende luchtverversing en de bekende gezondheidsklachten tot gevolg. Beide verhuurders hebben jarenlang de Woningwet, het Bouwbesluit en allerlei huurrechtelijke bepalingen overtreden.

De Griffeflat (b.j. 2000) heeft te kampen met de gevolgen van een ontwerpfout van de architect; invoerventielen zijn voor elke woning in de voorgevel geplaatst. Deze fout is blijkbaar niet opgemerkt door de bouwinspectie bij de vergunningaanvraag. Filevorming vlak voor het gebouw zorgt voor dagelijkse invoer van veel fijnstof, met alle gevolgen voor de gezondheid en de levensverwachting van dien. Verhuurder Nijestee heeft de bewoners onlangs te kennen gegeven dat ze niets meer te bieden heeft om het systeem te verbeteren. De enkele jaren geleden gemaakte afspraak om drie keer per jaar filters te verschaffen wordt niet langer nagekomen. De aangeboden filters waren overigens van een slechtere kwaliteit dan de oorspronkelijke filters. Trezor is twee jaar geleden opgeleverd. Er is geen overleg met de kopers geweest over de keus voor een ventilatiesysteem. Een van de kopers heeft de balansventilatie meteen laten verwijderen en te openen ramen laten plaatsen. Een

andere bewoner heeft onlangs een advocaat ingeschakeld vanwege installatiefouten en een slecht binnenmilieu. Er bestaat onrust onder bewoners over de kwaliteit en de effecten van het geplaatste balanssysteem.

De Kop Van Oost (bouwjaar 2010), een transparant gebouw met veel grote glasvlakken en schuifpuien heeft te maken met te hoge binnentemperaturen, in de zomer oplopend tot 30 graden. Het ventilatiesysteem trekt het niet en zuigt bovendien lucht aan vanaf het (warme) bitumen dak. Toen het gebouw nog moest worden gebouwd wist men al dat er sprake zou zijn van oververhitting. Geen gezonde woonsituatie, voor ouderen zelfs riskant vanwege overbelasting van het hart. De gemeente had naar eigen zeggen geen wettelijke mogelijkheden de bouwvergunning te weigeren. Concrete temperatuseisen ontbreken in het Bouwbesluit. Idealiter worden er bij aanvang van het bouwproces om die reden aanvullende thermische eisen opgenomen, in elk geval waar het de maximaal aanvaardbare binnentemperatuur 's zomers betreft. Blijkbaar is dat voor de Kop van Oost niet gebeurd.

Het balansventilatiesysteem zit in 450.000 woningen in Nederland. Volgens BBA is er geen één bekend die optimaal functioneert. Genoemde wooncomplexen zullen in de stad dus het topje van een ijsberg zijn.

Discussiepunten:

1. Zijn de andere fracties van mening dat het college sinds 2008 voldoende aandacht heeft besteed aan het binnenklimaat van woningen?

2. Is de raad voldoende geïnformeerd over de ernstige ventilatieproblemen in het Akkerstraat / Parallelwegcomplex? Hoe terecht is de bemiddelende rol die de bouwinspectie zich sinds 2006 zou hebben aangemeten? Was een toezichthoudende en handhavende rol niet meer op zijn plaats geweest?

3. De capaciteit en de kennis bij de bouwinspectie om installaties te toetsen ontbreekt, is onze indruk. Doorgaans wordt dit opgelost door voorwaarden op te nemen in de beschikking, maar dit leidt niet vanzelf tot een kwaliteitsverbetering. Het beoordelen van installaties door onafhankelijke bureaus kan dit effect wel hebben. Hoe denken de andere fracties hierover?

4. Balansventilatie met wtw blijkt een techniek die z'n betrouwbaarheid en effectiviteit nog steeds niet bewezen heeft en bovendien niet aansluit bij gebruikerseisen. Zijn de andere fracties van mening dat een dergelijk systeem nog steeds toegepast kan worden in woningen?