

Onderwerp Informatieverstrekking over veiligheid van ventilatiesysteem.

Steller E. Zaagman, B. vd Noord

De leden van de raad van de gemeente Groningen
te
GRONINGEN

Telefoon 367 8195

Bijlage(n) 2

Ons kenmerk RO12.3379710

Datum - 5 DEC 2012

Uw brief -

Uw kenmerk -

Geachte heer, mevrouw,

Veel woongebouwen die zijn gebouwd tussen ongeveer 1970 en 1995 hebben een gecombineerd ventilatiesysteem. Dat systeem zorgt voor de normale woningventilatie en voert ook de verbrandingsgassen af van de CV-ketel. Nu blijkt dat een deel van deze systemen mogelijk niet meer volledig veilig is. Door een mankement aan een dergelijke installatie in twee appartementsgebouwen in Groningen zijn we geattendeerd op deze problematiek. Met deze brief willen wij u informeren wat wij doen om problemen te voorkomen.

Wat is het probleem

In de jaren 1970 tot 1995 zijn in middelhoge woongebouwen soms ventilatiesystemen toegepast die zowel de gassen van CV ketels afvoeren als zorgen voor 'gewone' ventilatie. Door de verbrandingsgassen van de CV ketels is corrosie ontstaan in de afvoerkanalen. Hierdoor dreigt het gevaar van terugslag van verbrandingsgassen via ventilatiekanalen in de woning. Oude CV ketels hadden een beveiliging, waardoor de ketel afsloeg als de afvoer onvoldoende was. Het afvoersysteem waar het nu om gaat, is niet geschikt om de tegenwoordig gangbare CV ketels op aan te sluiten. Om toch te kunnen aansluiten komt het voor dat de beveiliging buiten werking wordt gesteld. Daardoor worden storingen in het centrale afzuigsysteem niet opgemerkt en kunnen verbrandingsgassen in woningen terecht komen. Dit kan in het uiterste geval leiden tot vergiftiging door koolmonoxide.

Aanleiding

In december 2011 kwamen wij in aanraking met dit probleem doordat een bestuurslid van een Vereniging van eigenaren (VvE) contact met ons opnam. In het aangrenzende complex met beleggershuurwoningen waren mankementen geconstateerd aan het ventilatiesysteem. Vanwege de vergelijkbare bouwperiode en bouwmethode vermoedde de VvE dat dit in hun woningen ook het geval kon zijn. Dit werd in juli 2012 door onderzoek bevestigd. In beide complexen zijn de afvoerkanalen inmiddels vervangen door gescheiden systemen. Door deze aanpassing werd het bovendien mogelijk moderne, energiezuinige HR ketels te plaatsen.

De risico's treden vooral op daar waar het technisch beheer en onderhoud niet volledig collectief worden geregeld. Ook wanneer het onderhoud in een VvE is geregeld kunnen binnen de afzonderlijke woningen zelfstandig aanpassingen worden doorgevoerd die het beveiligingssysteem verstoren. Het is aannemelijk dat dit probleem bij verschillende particuliere wooncomplexen aan de orde is.

Inspectiesignaal ministerie

Op een aantal plaatsen in het land kwamen er eind 2009 problemen aan het licht met deze ventilatiesystemen in middelhoogbouw. Dit was aanleiding voor de toenmalige VROM-inspectie om in november 2010 met zogenaamd inspectiesignaal deze problematiek bekend te maken.

Een inspectiesignaal is niet specifiek gericht aan gemeenten en dit signaal was bij ons niet bekend. Inmiddels hebben wij ons geabonneerd op dergelijke berichten bij de inspectie Leefomgeving en Transport.

Wat kunnen we (als gemeente) doen: inventariseren en informeren

De verantwoordelijkheid voor goed beheer en onderhoud van de installatie ligt bij de eigenaar van de woning. Inspectie is een taak van gecertificeerde installateurs, sinds de privatisering van de gemeentelijke energiebedrijven in de jaren 90. Wij willen als gemeente wél zorgen dat de eigenaren zich bewust zijn van dit mogelijke risico. In het inspectiesignaal van VROM is aangegeven dat van gemeenten wordt verwacht dat wooncomplexen waar dit systeem is toegepast (zo mogelijk) worden geïdentificeerd en dat eigenaren en bewoners worden geïnformeerd. Wij hebben een *inventarisatie* gemaakt van alle woongebouwen waar dit systeem toegepast kan zijn.

In het inspectiesignaal wordt gesproken over middelhoogbouw van drie tot vijf lagen. Omdat wij het vermoeden hebben dat dit systeem ook voor kan komen in bijvoorbeeld gebouwen met verschillende bouwhoogtes, hebben wij in onze inventarisatie rekening gehouden met woongebouwen van tot en met zeven bouwlagen.

Om er zeker van te zijn dat alle bewoners in particuliere woningen (niet-sociale huur) worden geïnformeerd, versturen we een brief met *informatie en advies* aan alle woningen waar dit probleem aan de orde kan zijn. Het gaat om ruim 3300 adressen. In de brief (zie bijlage) adviseren wij de eigenaren om, zo mogelijk samen met de VvE, een erkende installateur in te schakelen.

We richten de brieven met advies en informatie aan eigenaren en eigenaar- bewoners omdat zij primair verantwoordelijk zijn. Alleen het informeren van het bestuur van VvE's biedt naar ons idee onvoldoende zekerheid dat we alle bewoners bereiken.

De woningcorporaties zijn begin 2012 al mondeling geïnformeerd en zij ontvangen nog een schriftelijke bevestiging. In gemengde (particuliere) complexen met zowel huur- als koopwoningen zal ook de verhuurder/eigenaar worden geïnformeerd.

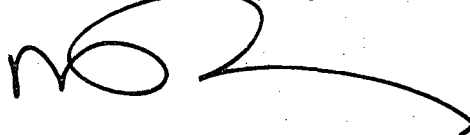
Met onze berichtgeving verwachten we eigenaren de urgentie van deze problematiek duidelijk te kunnen maken. De brancheorganisatie Uneto-VNI in de regio is betrokken bij deze aanpak en zal de aangesloten installateurs informeren.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,



de burgemeester,
dr. J.P. (Peter) Rehwinkel

de secretaris,
drs. M.A. (Maarten) Ruys



Afdeling **Bouw- en Woningtoezicht.**

Bezoekadres
Gedempte Zuiderdiep 98

Aan woningstichting
t.a.v.

Postadres
Postbus 7081
9701 JB Groningen

GRONINGEN

Datum	Bijlage(n) 1	Kenmerk RO12.3390862
Informatie E. Zaagman	Tel. (050) 367 81 95	Fax (050)
Onderwerp Veiligheid gecombineerde afvoerkanalen.		

Geachte mevrouw/ heer,

In de werkgroep NLA Duurzaamheid van maart hebben wij uw aandacht gevraagd voor mogelijke problemen met gecombineerde afvoersystemen voor ventilatie en rookgasafvoer. Omdat de veiligheid van bewoners in het geding kan zijn willen wij u schriftelijk nogmaals attenderen op dit risico.

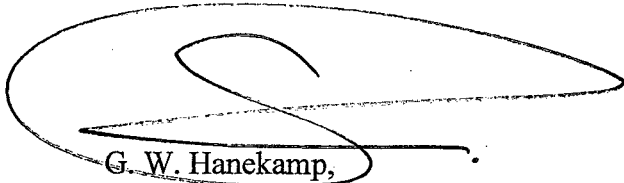
Naar aanleiding van een aantal incidenten in het land heeft het ministerie van Infrastructuur en Milieu (VROM-inspectie) eind 2010 aandacht gevraagd voor mogelijke problemen met gecombineerde afvoersystemen. In Groningen is het probleem aan het licht gekomen door een mankement aan een dergelijke installatie rond de afgelopen jaarwisseling. In het bijgevoegde inspectiesignaal "Gecombineerde afvoersystemen voor ventilatie en rookgas" (van het ministerie van I&M) vindt u hierover uitgebreid informatie.

Het betreffende afvoersysteem met centrale afzuigventilator is in de periode van 1970 tot 1995 toegepast in middenhoogbouw van drie tot vijf bouwlagen. Omdat in Groningen is gebleken dat de grens wat betreft het aantal bouwlagen niet altijd bij vijf bouwlagen ligt is met de gegevens waarover wij beschikken een overzicht gemaakt van alle woongebouwen tot en met zeven bouwlagen. Dit overzicht heeft u van ons ontvangen.

Wij adviseren u dringend om, voor zover dat nog niet is gebeurd, de ventilatiesystemen te controleren in woningcomplexen waar dit type afvoer geïnstalleerd zou kunnen zijn. Op dit moment informeren wij ook de eigenaars (particulieren en investeerders) voor wie dit relevant is. Wij adviseren hen om, indien mogelijk via de Vereniging van Eigenaren, de systemen te (laten) controleren.

Wij vertrouwen erop u met deze informatie van dienst te zijn geweest.

Met vriendelijke groet,
burgemeester van Groningen,
namens deze, conerndirecteur Groningen,
namens deze,

A large, stylized handwritten signature in black ink, consisting of a large loop and a horizontal stroke.

G. W. Hanekamp,
hoofd afdeling Bouw- en Woningtoezicht

Afdeling **Bouw- en Woningtoezicht**

Bezoekadres
Gedempte Zuiderdiep 98

Postadres
Postbus 7081
9701 JB Groningen

Aan de bewoner(s) van dit woongebouw

Datum	Bijlage(n) 1	Kenmerk RO12.3390867
Informatie E. Zaagman	Tel. (050) 367 81 95	Fax (050)
Onderwerp	Veiligheid gecombineerde ventilatiekanalen.	

Geachte mevrouw, heer,

Veel woongebouwen die zijn gebouwd tussen ongeveer 1970 en 1995 hebben een gecombineerd ventilatiesysteem. Dat zorgt voor de normale woningventilatie en voert ook de verbrandingsgassen af van de CV-ketel. U ontvangt deze brief als bewoner van een woongebouw waar zo'n gecombineerd systeem mogelijk aanwezig is. Na verloop van een aantal jaren kan het namelijk nodig zijn extra aandacht te besteden aan de veiligheid van dat gecombineerd ventilatiesysteem. Met deze brief willen wij u hierover informeren en uitleggen wat u het beste kunt doen.

Hoe zit dit precies?

Op verschillende plaatsen in het land zijn er problemen geweest met deze gecombineerde ventilatiesystemen. Gelukkig niet van ernstige aard. Maar het ministerie van Infrastructuur en Milieu wil toch aandacht voor mogelijk onveilige situaties. Het ministerie heeft een 'inspectiesignaal' geschreven met uitleg. Die tekst vindt u bij deze brief.

Het gaat om afvoersystemen met een centrale afzuigventilator op het dak. Die systemen zitten in appartementsgebouwen tot zeven bouwlagen, gebouwd tussen ca. 1970 en 1995. Volgens onze informatie maakt uw woning deel uit van een dergelijk gebouw. Wij kunnen niet met zekerheid nagaan of uw woongebouw ook dit ventilatiesysteem heeft. Het is verstandig als u dit laat controleren (zie verderop in deze brief).

Wat betekent dit voor u?

Wat kan er gebeuren als er in uw gebouw een dergelijk type ventilatiesysteem is toegepast? Als de ventilatiekanalen inderdaad verroest zijn, én de afzuiginstallatie raakt defect, dan kan het gebeuren dat er afvoergassen van de CV in uw woning terecht komen. Daarom is het verstandig om uw ventilatiesysteem op korte termijn te laten controleren en, als dat nodig is, maatregelen te treffen.

Wat moet u doen?

Waarschijnlijk hoort u met uw woning bij een Vereniging van Eigenaren (VvE). Het is verstandig contact op te nemen met uw VvE om met alle woningen gezamenlijk actie te ondernemen. **Wij adviseren u een erkende onderhoudsinstallateur het ventilatiesysteem te laten inspecteren, het liefst gezamenlijk als VvE.** Wie verantwoordelijk is voor het

onderhoud van de CV-ketel en het ventilatiesysteem, dat kan per VvE verschillend zijn. Juist daarom is het verstandig om dit in overleg met uw VvE aan te pakken.

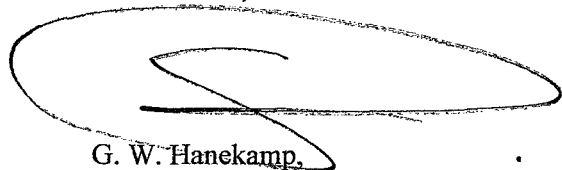
Mocht de VvE niet verantwoordelijk zijn voor het ventilatiesysteem, dan kunt u zelf een inspectie laten doen in uw eigen woning. Een goede onderhoudsinstallateur (kijk hiervoor bijvoorbeeld op de website van brancheorganisatie Uneto-VNI) kan de staat van onderhoud van het kanaal beoordelen bij de aansluiting van de CV-ketel op het afvoerkanaal. Het is ook belangrijk om vast te stellen of het veiligheidssysteem van de CV-ketel werkt. Voor de zekerheid kan meer onderzoek nodig zijn.

Zolang niet duidelijk is of alles veilig is en werkt zoals het hoort, adviseren wij u een *koolmonoxide-melder* te plaatsen bij de CV-ketel (dus géén rookmelder, dat is een ander apparaatje). Die koolmonoxide-melders zijn bijvoorbeeld verkrijgbaar bij een bouwmarkt. Let wel, een koolmonoxide-melder meet niet alles en geeft dus geen volledige zekerheid. Een goed onderzoek, georganiseerd door de VvE of door uzelf, is beslist nodig om elk risico uit te sluiten.

Meer informatie

Zoals gezegd, het is verstandig éérst contact op te nemen met uw VvE. Heeft u technische vragen, dan kunt u voor een antwoord terecht bij het bedrijf dat uw CV-ketel onderhoudt of de ventilatiesystemen inspecteert. Voor andere vragen kunt u natuurlijk ook contact opnemen met de afdeling Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente. Wij zijn op werkdagen telefonisch bereikbaar tussen 9.00 en 17.00 uur op het telefoonnummer bovenaan deze brief.

Met vriendelijke groet,
de burgemeester van Groningen,
namens deze, conerndirecteur Groningen,
namens deze,



G. W. Hanekamp,
hoofd afdeling Bouw- en Woningtoezicht