

Memo

Aan: Bewonerscommissie Leerdamhof en Leusdenhof
Van: J.A. de Visser
Datum: 08-05-2025
Betreft: Ventilatiemetingen complexen Leerdamhof en Leusdenhof

Geachte leden van de Bewonerscommissie,

Op 1 en 10 april heeft Stichting !WOON 12 woningen bezocht om de werking van de ventilatie te meten. Deze brief is bedoeld om de bewonerscommissie over de bevindingen te informeren en aanbevelingen te doen met betrekking tot de renovatieplannen.

Het ventilatiesysteem

De woningen worden geventileerd door middel van een mechanische dak ventilatoren. Het is onbekend hoeveel woningen er per ventilator aangesloten zijn. Waarschijnlijk zijn de ventilatie kanalen van de verschillende woningen aangesloten op één groter gemeenschappelijk kanaal die uitkomt op het dak. In de meeste woningen zijn er drie afzuigpunten: de (in pandige) badkamer, het in pandige toilet en keuken. In de keukens zijn de wasemkappen boven het fornuis aangesloten op een ventilatie kanaal en in sommige woningen bevindt er daarnaast nog een extra ventiel in de keuken.

De ventielen kunnen afzonderlijk open of dicht worden gedraaid en daarmee afgesteld worden zodat per elk ventiel de gewenste luchtafvoer heeft. In de badkamer is immers meer ventilatie nodig dan in een toilet. Een nauwkeurig en gebalanceerde afstelling van deze ventielen is van belang omdat de afvoer van één ventiel invloed heeft op het gehele systeem. Als de ventielen bij één woning meer open worden gedraaid en de luchtafvoer toeneemt, kan dit resulteren in een verminderde afvoer bij andere woningen aangesloten op hetzelfde ventilatiesysteem.

Debietmetingen

Door middel van debietmetingen, kan de afzuiging (debiet) van een ventilatiekanaal gemeten worden. De debietmeter (Testo 417) wordt over het ventilatieventiel geplaatst en meet hoeveel dm³ of liter lucht er per seconde door het ventilatiepunt wordt afgevoerd. Omdat de debietmeter niet naadloos aansloten op de afzuigkappen hebben wij deze niet nauwkeurig kunnen meten. Omdat keukens niet in pandig zijn en dus naast de wasemkap ook de ramen/deuren als ventilatievoorziening kunnen worden gebruikt gelden er geen strikte eisen voor de afvoer van de wasemkappen. Wel is het wenselijk als deze rookgassen, vocht en kookgeuren worden afgevoerd.

Werking van de ventilatiesystemen

De normen, zoals voorgeschreven door het Besluit Bouwwerken en Leefomgeving (Bbl) van 14 liter/s in de badkamer en 7 liter/s in de toilet werden in de meeste woningen net niet gehaald, in sommige woningen wel en in enkele woningen niet. Zoals hierboven al benoemd, hebben afstelling van de afzonderlijke ventielen invloed op de afzuiging van ventielen elders. Duidelijk is dat de afstelling van deze ventielen niet overal correct is waardoor de ventilatie niet in alle

ruimtes volgens de voorgeschreven normen functioneert. De vraag of de normen behaald kunnen worden, als alle ventielen correct zijn afgesteld, kunnen wij niet beantwoorden.

Hierbij dient opgemerkt te worden dat het niet behalen van de norm, niet per definitie een gebrek oplevert. Er is sprake van een gebrek als de minimale norm niet worden gehaald in combinatie met schimmelvorming (in de badkamer). In geen van de geïnspecteerde woningen is geen schimmelvorming geconstateerd in badkamers als gevolg van een gebrekkige ventilatie.

Aanbevelingen met betrekking tot de renovatie

Hieronder volgen een aantal aanbevelingen, de bewonerscommissie mee kan nemen in de gesprekken over de renovatie.

1. Ventilatiesysteem correct inregelen

Door de ventielen in alle woningen correct af te stellen, is het systeem beter in balans en wordt mogelijk de minimumnorm in alle woningen gehaald. Een ventilatie expert zal moeten beoordelen of het huidige systeem de benodigde capaciteit heeft om de minimale norm in alle woningen te behalen.

2. Aandacht voor wasemkapafzuiging

In de meeste woningen is er een niet-mechanische wasemkap aansloten op de ventilatiekanalen. Omdat de ruimte ook geventileerd kan worden door ramen en/deuren open te zetten, kunnen er geen eisen gesteld worden aan de werking van deze wasemkappen. Echter, meer afzuiging in de keuken zou het binnen-leefklimaat ten goede komen. In enkele woningen is er afzuigkap met motor aangesloten op het systeem. Over het algemeen is dit onwenselijk omdat dit afgevoerde lucht in andere ruimten kan blazen.

3. Ventilatieroosters vervangen

In verschillende woningen zijn de ventilatieroosters in de kozijnen defect. Waarschijnlijk zullen deze bij het plaatsen van nieuwe kozijnen vervangen worden. Dit is iets om op te letten omdat luchtafvoer voor een groot deel afhankelijk is van de luchttoevoer (door middel van de raamroosters).

4. Integrale isolatiemaatregelen

Bij het verbeteren van de isolatie is het van belang om integraal te kijken naar hoe isolatieverbeteringen de woningen kunnen beïnvloeden. Het is bijvoorbeeld belangrijk om te berekenen wat na verbetering van bijvoorbeeld beglazing het koudste constructiedeel zal zijn. Oftewel: zal condensvocht dat in de huidige situatie op de ramen condenseert na het vervangen van de beglazing op de muren of plafonds kunnen condenseren en daarmee de kans op schimmelvorming verhogen? In dergelijke gevallen, is het raadzaam om ook de muren beter te isoleren. Met een goed doordacht plan kunnen dergelijke problemen vermeden worden.