

Bouwtoezicht gemeente faalt

OPINIE | 03-04-2008 00:00 | Paulus Jansen

De Tweede Kamer spreekt vandaag met minister Vogelaar over de woningkwaliteit. De SP doet de minister twee voorstellen zonder hoge kosten voor de consument die de kwaliteit van woningen structureel kunnen verbeteren: de invoering van een APK voor woninginstallaties en van een wettelijke verzekerde garantie, in combinatie met afslanking van het bouwtoezicht.

De minister heeft met betrekking tot de woningkwaliteit 21 maatregelen aangekondigd, die neerkomen op: beter voorlichten, aandringen op Europese regelgeving, afspraken maken met partijen om hun leven te beteren. Vogelaar gaat eraan voorbij dat al vaker is gebleken dat het gemeentelijk bouwtoezicht fundamenteel tekort schiet bij het bewaken van de kwaliteit van onze woningen.

Oplappen

De risico's van open verbrandingstoestellen zijn in de loop van de jaren toegenomen, niet alleen door veroudering en achterstallig onderhoud, maar ook door de kierjacht die de Nederlandse woningen steeds beter afsluit. Daarom halen moderne gesloten toestellen hun verbrandingslucht van buiten de woning. De SP pleit al een tijd voor een APK voor woninginstallaties. Voor auto's is het heel normaal dat je iedere twee jaar, en bij oudere modellen zelfs jaarlijks, een controle uitvoert op de belangrijkste veiligheids- en milieuvoorzieningen. Voorzieningen die kunnen voorkomen dat je jezelf of andere weggebruikers in gevaar brengt. Waarom gebeurt dit niet voor woningen? Juist door verbouwingen, al dan niet door beun de haas of help-mijn-man-is-klusser, worden installaties die aanvankelijk prima in orde waren naar de gallemeizen geholpen zonder dat de bewoner zich van de risico's bewust is. Uneto-VNI heeft een goed gedocumenteerde APK ontwikkeld die door één persoon in ongeveer een uur uitgevoerd kan worden, waarbij installaties voor gas, elektriciteit, water en ventilatie gecontroleerd worden.

Onmacht

Een tweede structurele gebrek in de huidige praktijk is de onmacht van het gemeentelijk bouwtoezicht om de kwaliteit van nieuwe en bestaande woningen te bewaken. Dat blijkt niet alleen uit de recente onderzoeken naar gezondheidsaspecten van woningen. Twee jaar geleden toonde de gehandicaptenraad aan dat in een deel van de nieuwbouwwoningen de toegankelijkheidseisen uit het Bouwbesluit niet nageleefd worden. Ook bij calamiteiten als bij het Bos- en Lommerplein in Amsterdam had het gemeentelijk toezicht, noch op tekening, noch in het werk, onraad geroken. Op zich is dat ook niet onlogisch. Vooral bij complexe projecten is het controleren van bijvoorbeeld constructie en bouwfysische kwaliteit een tijdrovende en specialistische activiteit, waar gemeenten vaak niet de deskundigheid en de tijd voor hebben. De bijbehorende controle in het werk is zo arbeidsintensief, dat deze financieel onhaalbaar is, ook al betaal je voor een gemiddelde nieuwbouwwoning 2000 euro aan bouwleges. En aan het namen van de geluidsisolatie, de thermische isolatie, de installatiekwaliteit komt het gemeentelijk toezicht al helemaal niet toe. Natuurlijk kan je proberen om het gemeentelijk toezicht te verbeteren, zoals de minister van plan is. Maar gezien de ingebakken beperkingen van het model blijft dat waarschijnlijk pappen en nathouden. Ook kan de consument de gemeente niet aansprakelijk stellen als ze hun toezicht hebben laten verslonzen en in veel gevallen ook niet de aannemer, omdat na het tekenen van het proces verbaal van oplevering het bouwbedrijf alleen nog voor ernstige gebreken en na vijf jaar zelfs uitsluitend bij instorting aansprakelijk gesteld kan worden.

Daarom is de SP voorstander van de invoering van een wettelijke verzekerde garantie voor nieuwbouwwoningen voor een periode van minstens tien jaar na oplevering. Het ligt voor de hand daarbij aan te sluiten bij bestaande garantieregelingen en deze uit te breiden met een alomvattende dekking voor het herstel van alle gebreken die na oplevering aan het licht

komen. Na de invoering van een verzekerde garantie kan het gemeentelijk toezicht zich beperken tot een simpele toets op het bestemmingsplan en de com-pleetheid van de tekening. Er hoeft niet meer inhoudelijk ge-toetst te worden en evenmin gecontroleerd op de bouwplaats. Daardoor kunnen leges gehalveerd worden, waarmee een flink deel van de financiële dekking voor de verzekerde garantie gevonden is. Het voordeel van dit systeem is bovendien dat goed gedrag van bouwbedrijven beloond wordt door een lagere verzekeringspremie. Bewoners die er na oplevering achter komen dat hun ventilatie hoofdpijn veroorzaakt, de geluidsisolatie onder de maat is of de woning energetisch zo lek als een mandje is krijgen zo meer zekerheid dat de klachten verholpen worden zonder oeverloos geprocedeer.

Gebreken mechanische ventilatie

Twaalf procent van de Nederlandse woningen dat zijn er ruim 800.000 heeft ernstige gebreken aan de gas- of elektrische installatie. Bij 80 procent van de woningen met mechanische ventilatie wordt de wettelijke norm niet gehaald, waardoor de bewoners in vuile lucht leven. Het gaat hier niet over de woningen voorzien van balansventilatie met warmteterugwinning, waar Cobouw in het artikel *Eis garantie voor gezonde woning* (29 maart, nummer 62) over berichtte, maar over de vier miljoen woningen met gewone mechanische afzuiging, die sinds een jaar of dertig standaard bij nieuwbouw wordt toegepast. Dat blijkt uit praktijkonderzoek van TNO in opdracht van het ministerie van VROM. Het onderzoek leverde nog een waslijst van andere gebreken op, zowel bij oudere als recent gebouwde woningen. Zo haalt bij 40 procent van de huurwoningen en 20 procent van de koopwoningen die na 1980 gebouwd zijn de slappe norm voor geluidsisolatie naar de buurwoningen. Vijfentwintig procent van de recente woningen voldoet niet aan de wettelijk energieprestatie-eis. Die bewoners betalen intussen een te hoge gasrekening door de slechte kwaliteit van hun huis. Zelfs blijkt 5 procent van de trappen in woningen die de laatste 25 jaar gebouwd zijn niet te voldoen aan de wettelijke eis: ze zijn te steil. En het gemeentelijk bouwtoezicht zat erbij, streek zijn leges op, en keek ernaar.