

# Nieuwe wet zal ons aan betere ventilatie helpen

Het actieplan dat de ventilatie in nieuwbouwwoningen moest verbeteren, is mislukt. Staatssecretaris Mansveld (Milieu) wil nu via een wet de bouwsector verantwoordelijk stellen voor de kwaliteitscontroles en dus eventueel falen. Helpt dat de consument aan schonere lucht in huis?

TEKST GONNIE OUSSOREN FOTO ISTOCK

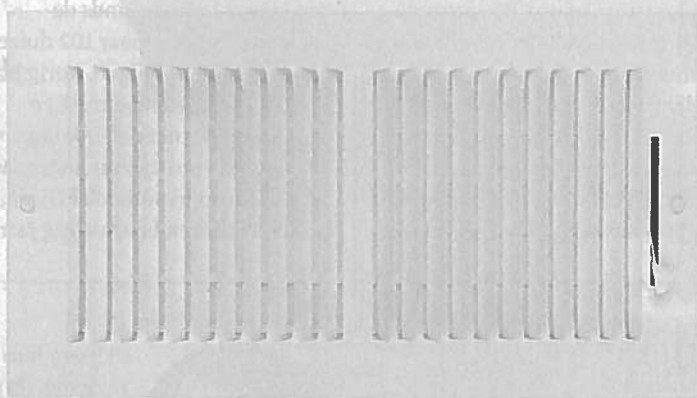


**Ja**  
**Bob Gieskens,**  
**Hoofd Branche-**  
**ontwikkeling bij**  
**Bouwend Nederland:**

**D**e kern van het wetsvoorstel private kwaliteitsborging is dat bouwers zelf verantwoordelijk worden voor de controle op de kwaliteit van bouwwerken – ventilatie is daarvan een onderdeel – en niet langer de gemeenten. Minister Blok van Wonen wil dat vanaf 2016 invoeren. Op dit moment wordt er bij een oplevering lang niet altijd een kwaliteitstoets op ventilatie uitgevoerd. Bouwers worden er door het wetsvoorstel verantwoordelijk voor om aan de eisen te voldoen. Waar dat niet het geval is, draaien ze voor de gevolgen op. Dat het actieplan is mislukt, verbaast me niet. Het plan bestond uit nieuwbouwkopers informeren over ventilatie en bouwende partijen beter opleiden. Geen van beide werkte. De interesse is er niet bij de koper. Hij verwacht gewoon dat zijn ventilatiesysteem goed werkt. Het opleiden van bouwers is wel zinvol, omdat er nog onvoldoende kennis is over ventilatiesystemen. Maar als bouwers

geen harde afspraken maakten met hun partners in het bouwproject over de kwaliteit van ventilatiesystemen, verbond het actieplan daar geen enkele sanctie aan. Bij private kwaliteitsborging is er wel een prikkel. Natuurlijk zijn er sceptici. Die wijzen op de meerkosten die dat met zich kan meebrengen en de cultuur in de sector. Maar maak daar geen karikatuur van. Garantie-instituten zoals Stichting GarantieWoning zullen bijvoorbeeld ook strenger worden. Die staan liever garant voor een bouwer die zijn zaken en afspraken goed op orde heeft. Hoe de bouwer dat moet aantonen, wordt in het wetsvoorstel niet precies omschreven. Soms zullen daar absoluut testen voor nodig zijn. Er komt in ieder geval een opleverdossier. Bij de oplevering van een huis neemt de gemeente dit in

ontvangst en toetst het op volledigheid, maar niet op inhoud. Er moet wel een handtekening van de bouwer en de zogeheten kwaliteitsborger op staan. Die kwaliteitsborger kan een gecertificeerde of erkende bouwer zijn of een bouwkundig bureau. Of het gevaar bestaat dat de slager zijn eigen vlees keurt? Nee, want in de systematiek wordt onafhankelijkheid ingebouwd. Het stelsel gaat er wel van uit dat de kwaliteitsborger betrokken is bij het bouwproces. Onderdeel van de systematiek is dat er steekproeven plaatsvinden door een organisatie die rapporteert aan de minister en de Tweede Kamer. Met private kwaliteitsborging kan de bouwer straks aantonen dat de kwaliteit, ook op het gebied van ventilatie, goed is geborgd.



Stel zelf je  
vragen  
en

Elke maand nodigt de redactie  
opiniemakers uit een stelling  
op te werpen. Reageren?  
Dat kan via [redactie@eigen-  
huis.nl](mailto:redactie@eigen-<br/>huis.nl). Meepraten kan op  
[eigenhuismagazine.nl](http://eigenhuismagazine.nl)



## Nee

**Wico Ankersmit,  
directeur Vereniging  
Bouw & Woningtoe-  
zicht Nederland:**

**K**waliteit kost geld. Daar zit de pijn voor de bouwers. Terwijl het beeld is gecreëerd dat private kwaliteitsborging de bouwer geen extra geld gaat kosten. De gemeente moest uit het bouwproces, want dat kostte alleen maar bouwleges. Bouwers zullen zonder goed toezicht echt niet meer hun best gaan doen. Want wil je kwaliteit leveren op het gebied van ventilatie, dan vraagt dat om dure testen. Zoals een blowerdoortest, waarmee je de luchtdoorlatendheid van een huis meet. Ik kan me niet voorstellen dat een bouwer dit, als het straks niet verplicht is, toch gaat doen. Het actieplan is mislukt omdat op vrijwillige basis dingen zijn afgesproken, maar de controle ontbrak. Bij goede private kwaliteitsborging is die er wel. Maar ik lees in het wetsvoorstel nog niet hoe dat dan wordt geregeld. Wel staat er dat de aannemer zelf de 'kwaliteitsborger' kan zijn als hij gecertificeerd is. Hij moet dan onder controle staan van een instrumentbeheerder zoals bijvoorbeeld KOMO. De praktijk is dat de kwaliteitsmanager in de bouw al jaren geleden is wegbezuinigd omdat

hij te duur was. En op de bouwplaats ontbreekt het aan regie. Ik kan me nog niet goed voorstellen dat die na invoering van de private kwaliteitsborging ineens weer terugkomt in de bouw. Er zit ook een spanningsveld in de voorgestelde systematiek van de private kwaliteitsborging. Er is toch een rol voor de gemeente weggelegd als achtervang. De kwaliteitsborger geeft na de bouw een verklaring af dat de kwaliteit goed is. Voordat een bouwwerk in gebruik wordt genomen, moet de bouwer die verklaring, in de vorm van een opleverdossier, aan de gemeente overleggen. Die toetst het dossier niet op de inhoud, maar alleen op volledigheid. Problemen met ventilatiesystemen komen vaak pas na een paar jaar boven tafel. Als de koper met zijn klacht niet bij de aannemer terecht kan en de kwaliteitsborger heeft zijn hielen gelicht, komt het uiteindelijk weer op het bordje van de gemeente terecht. Houd ons er dan helemaal buiten en laat die rol over aan bijvoorbeeld garantie-instituten. Begrijp me goed: private kwaliteitsborging is prima, maar wel tegen betere voorwaarden dan in het huidige wetsvoorstel. Dat biedt onvoldoende prikkels om de kwaliteit van ventilatie te verbeteren. Er moet ook niet beknibbeld worden op de kosten. Een Fiat en Mercedes rijden allebei. Maar voor meer geld, krijg je meer kwaliteit.'

Dit vindt de vereniging

## Stok achter de deur Rob Mulder, directeur Strategie & Belangenbe- hartiging Vereniging Eigen Huis:

**H**et is ontluisterend hoe weinig aandacht bouwers besteden aan een belangrijk kwaliteitsaspect als goede ventilatie, kennelijk met als enige reden dat de consument er niet expliciet om vraagt. Het behoort tot de zorgplicht van een professionele partij om klanten te behoeden voor onveilige of ongezonde situaties. Een slecht werkend ventilatiesysteem kan mensen ziek maken. Het mislukte ventilatie-experiment laat zien dat je kwaliteitsborging niet aan private aanbieders kunt overlaten zonder een flinke stok achter de deur. De kabinetsplannen zijn nog niet concreet genoeg om te weten of ze in de praktijk goed uitpakken, voor zowel de kwaliteit als voor de kosten.

Wilt u meer weten over de  
praktijk van Vereniging Eigen Huis  
praktijk met de huidige en  
toekomstige over hoe je dat  
nog beter kunt maken  
voor de 50.000 euro op de  
markt

Exclusieve korting voor leden