

Kwaliteitscontrole woningen kan en moet beter

In Nederland ontbreekt een kwaliteitscontrole op bestaande woningen. De gemiddelde huurwoning kost al gauw zo'n anderhalve ton en een koopwoning nog een ton meer. De meeste mensen geven rond een derde van hun netto inkomen aan woonlasten uit. Toch wordt de kwaliteit van het duurste gebruiksartikel bedroevend slecht bewaakt. Daardoor lopen kopers van woningen de kans om een kat in de zak te kopen en lopen bewoners het risico te worden blootgesteld aan grote gezondheids- of veiligheidsrisico's zonder dat ze dat in de gaten hebben. Zonder een effectieve kwaliteitsborging kunnen verborgen gebreken in de verouderende woningvoorraad zich ontpoppen tot een potentiële tijdbom onder zowel de veiligheid als de waardeontwikkeling met aanzienlijke maatschappelijke schade als gevolg.

Begin november werd de norm NTA 8060 Geharmoniseerde Woningkeur gepresenteerd met een minicongres in het Nederlands Normalisatie Instituut NEN in Delft. Deze norm biedt een standaard waarmee woningkeuringen betrouwbaarder en onderling vergelijkbaar zijn. Wij leverden als sprekers een bijdrage aan de presentatie en zijn overtuigd van het nut van dit instrument voor de woonconsument. De norm kan waarde hebben bij opleverkeuringen van nieuwbouw en renovatie, bij bouwkundige keuringen voor de aankoop van een woning en vooral bij een volgens ons dringend nodige “APK” van woningen en woninginstallaties.

Onderzoeken laten keer-op-keer zien dat de bouwkwaliteit, met name voor zaken die je met het blote oog niet kan zien, onder de maat is. Opleveringskeuringen, als die al uitgevoerd worden, laten stevast een reeks aan gebreken zien. Bekend zijn de gevallen van slordig aangebracht waardoor warmtelekken ontstaan, warmtepompen die niet minder maar méér energie gebruiken, ventilatie die niet goed en te veel herrie maakt, balansventilatie die ziek maakt enzovoorts. Dat soort gebreken vergallen het woongenot en kunnen soms zelfs de gezondheid van bewoners bedreigen. Erger zijn verouderingsgebreken als roestende wapening en verankering waardoor balkons en gevels naar beneden komen en roestende gasleidingen die een letterlijke tijdbom vormen. Het spreekt vanzelf dat de waarde van een woning ernstig kan lijden onder dit soort gebreken. Althans zou moeten hebben, want de bouwtechnische kennis van taxateurs is veelal gering.

Bij nieuwbouw of renovatie kan in theorie de aannemer aansprakelijk worden gesteld. Maar dat τ: +31 (0)33 750 1501 is gemakkelijker gezegd dan gedaan. Het bouwrecht is zeer consument-onvriendelijk, na de oplevering is de aannemer nog maar zeer beperkt aansprakelijk en rechtszaken duren lang en kosten veel geld. Lukt het om een aannemer aansprakelijk te stellen dan lopen de kopers vervolgens het risico dat die failliet gaat bij een grote claim. Zelfs garanties en keurmerken bieden zonder een effectieve bouwtechnische keuring maar beperkte zekerheid. .

Wij pleiten daarom voor een wettelijk verplichte verzekerde garantie, voor een periode van minstens 10 jaar na oplevering. Waarom geeft de eerste de beste Koreaanse

autofabrikant vijf jaar garantie op een aankoop van minder dan €20.000, terwijl je voor een aankoop van het tienvoudige bedrag de meest elementaire consumentenbescherming moet ontberen? De combinatie van een verzekerde garantie en een gestandaardiseerde woningkeuring zou die bescherming eindelijk op een fatsoenlijk niveau brengen. Vanuit de bouwwereld zal ongetwijfeld geroepen worden dat dit een vooral in deze crisistijd ongewenste kostenverhoging betekent. Daar staat tegenover dat een dergelijke maatregel juist nu een belangrijke stimulans voor het consumentenvertrouwen kan zijn, en een stevige stimulans voor het kwaliteits- en efficiencybewustzijn in een sector die steeds meer op een consumentenmarkt opereert.

De belangrijkste kwaliteitsrisico's zitten echter in de bestaande woningvoorraad. Bij de verkoop van bestaande woningen schuilen er veel adders onder het gras. Zowel de verkoper, die de plicht heeft om de koper te informeren over hem bekende verborgen gebreken, als de koper, die geacht wordt om zelf zorgvuldig onderzoek te doen naar de staat van de woning, hebben zelf onvoldoende kennis om die eisen te kunnen waarmaken. En de bouwtechnische deskundigheid van de makelaar/taxateur, als de koper die al inhuurt, is zoals gezegd beperkt. De aanwezigheid van gebreken zoals aangetaste houten funderingspalen, asbest, een gebrek in de geluidsisolatie of de brandwerendheid van de woningscheidende constructie, instabiliteit door onoordeelkundige verbouwingen, roestende wapening, muurankers of gasleidingen, kan de nietsvermoedende koper met grote problemen opzadelen en op termijn met hoge kosten. Als hij die kosten niet kan of wil betalen betekent dat niet alleen een veiligheidsrisico maar ook een fors afbreukrisico voor de waardeontwikkeling van de woning met, als het op grotere schaal optreedt, verpaupering van de omgeving tot gevolg. In het verleden, toen woningen nog jaarlijks in waarde stegen en overwaarde een extra bestedingsbron was, lagen de meeste eigenaren misschien niet wakker van een tegenvaller van enkele tienduizenden euro's. Bij de huidige situatie op de woningmarkt kan het een potentiële molensteen zijn.

Een gestandaardiseerde bouwkundige keuring overeenkomstig de nieuwe NTA-norm helpt om dergelijke problemen in een vroegtijdig stadium te detecteren. Het zou ook logisch zijn om dergelijke basisgegevens, samen met de bouwtekeningen, constructieve berekeningen e.d. te bewaren in een (digitaal) gebouwdossier, dat bv. beheerd wordt door het Kadaster. Dit voorstel dat het Overleg Platform Bouwregelgeving (het officiële adviesorgaan van de bouwpartijen aan de minister) van een aantal jaren geleden is nog onverminderd actueel. Op dit moment blijkt bij koop en verbouwing van oude panden de relevante gebouwinformatie bij de gemeentelijke dienst bouwtoezicht maar al te vaak incompleet of zelfs afwezig te zijn.

Hoewel de aan- en verkoop van een woning een voor de hand liggend moment is voor een technische keuring is dat een beperkte momentopname. Voor een structurele kwaliteitsborging is een verplichte periodieke keuring nodig. Blijkens recent onderzoek van TNO is de kwaliteit van het binnenklimaat (m.n. luchtverontreiniging, vocht, tocht, geluid) in veel Nederlandse woningen onder de maat. In 12% van de woningen is de veiligheid van woninginstallaties en de daarmee verbonden toestellen zó slecht dat de bewoners het risico lopen op een dodelijk ongeval.

Cijfers over constructieve veiligheid ontbreken, maar calamiteiten zoals instabiele en instortende gevels en balkons vormen met de snel voortschrijdende veroudering van de woningvoorraad een groeiend gevaar. Merkwaardig genoeg kennen we wél een wettelijke APK voor auto's, maar niet voor woningen en woninginstallaties. Als 'een keuring van de installatie eens in de vier jaar gecombineerd wordt met het periodieke cv-onderhoud kost dat nauwelijks extra. Kosten die waarschijnlijk ruimschoots terugverdiend kunnen worden door minder woningbranden, koolmonoxidevergiftigingen en andere calamiteiten en dus door lagere verzekeringspremies. Gezien hun grote belang zou het voor de hand liggen dat de hypotheek- en verzekeringssector grote pleitbezorgers van de bewaking van woningkwaliteit zouden zijn. Merkwaardig genoeg lijkt hun interesse hiervoor in tegendeel afwezig.

Er bestaat overigens al een gedeeltelijke keuringsverplichting: het energielabel is mede ingevoerd omdat de energiezuinigheid van een woning niet met het blote oog is vast te stellen. Zonder af te doen aan het belang van duurzaamheid en energiezuinigheid, is het moeilijk te verdedigen dat de overheid alleen de keuring van de energetische kwaliteit van een woning verplicht stelt, en niet van de technische kwaliteit en de veiligheid. Het ligt voor de hand beiden te combineren in bijvoorbeeld een gebouwdossier.

Daarmee komen we op de maatschappelijke baten van betere keuringsmethoden, al dan niet in combinatie met de invoering van een gebouwdossier en een verzekerde garantie voor bouwprojecten. De Nederlandse woningvoorraad zal de komende decennia geleidelijk aan steeds ouder worden: de hoge nieuwbouwproducties zijn verleden tijd, de nadruk komt steeds meer te liggen op beheer en vernieuwing. Dat zorgt voor nieuwe uitdagingen. Een van die uitdagingen is dat een steeds hoger aandeel eigen woningbezit en daarbinnen een groeiend aandeel senioren met een eigen woning het risico inhoudt dat noodzakelijke investeringen achterwege blijven. Enerzijds door het ontbreken van goede beheerorganisaties in de koopsector, anderzijds doordat de meeste eigen woningbezitters op oudere leeftijd niet zo snel meer beginnen aan grote investeringen in hun huis.

De door ons bepleite nieuwe instrumenten kunnen het inzicht in de woningkwaliteit voor de eigenaar c.q. de bewoner verbeteren. Op lokaal, regionaal en landelijk niveau kan de statistische informatie uit de het totaal aan keuringen kunnen helpen om problemen op gebiedsniveau in een vroeg stadium te signaleren, waardoor een neerwaartse spiraal tijdig kan worden omgebogen. Het verlicht de taak van eigenaren en overheid zodat die hun verantwoordelijkheid beter kunnen nemen.

Paulus Jansen en André Thomsen

Ir. P.F.C. Jansen is woordvoerder bouw- en woningmarkt van de SP Tweede-Kamerfractie

Prof.ing. A.F. Thomsen is emeritus-hoogleraar woningverbetering/woningbeheer aan de TU Delft.