

---

*‘In het verleden zeiden we:  
het zal wel goed zijn’*

---



Foto links: Eric Engels, toezichthouder bouwzaken van de gemeente Helden (gehurkt) buigt zich samen met Ron Kleynen (m) en Sander Crombag (r) van adviesbureau Cauberg-Huygen over een tekening. Twee collega's van de VROM-Inspectie (uiterst links) kijken aandachtig toe.

# Ventilatie in nieuwbouwwoningen niet langer verwaarloosd

In veel nieuwbouwwoningen voldoet het binnenmilieu niet aan de wettelijke eisen, zo ontdekte de VROM-Inspectie een paar jaar geleden tijdens controles. Vooral met de ventilatie is het nogal eens beroerd gesteld. Twintig gemeenten hebben de handschoen opgepakt en houden scherper toezicht.

„Wij hebben hier in de woonkamer nu zes liter te weinig”, zegt Ron Kleynen van adviesbureau Cauberg-Huygen als hij alle cijfers op zijn A-kaartje heeft doorgerekend. Op dat blaadje staan alle gemeten hoeveelheden lucht die het ventilatiesysteem in deze nieuwbouwwoning in het Noord-Limburgse Beringe (gemeente Helden) naar binnen blaast en afzuigt. Kleynen heeft samen met zijn collega Sander Crombag in het afgelopen uur alle ventilatiepunten doorgemeten. Toezichthouder bouwzaken Eric Engels van de gemeente Helden heeft een idee. Hij trekt het aanvoerpunt van het ventilatiesysteem uit het plafond, draait het helemaal open en duwt het weer terug. Crombag meet nog eens. Nog maar twee liter te kort. Na aanpassing van een tweede aanvoerpunt is ook dat tekort verdwenen.

Helden is één van de twintig gemeenten die extra werk maakt van toezicht op naleving van de regels voor het binnenmilieu. Daarbij voelen deze gemeenten de wind van de VROM-Inspectie in hun zeilen. Die is namelijk vorig jaar een project gestart om het toezicht op het binnenmilieu te verbeteren. 110 nieuwbouwprojecten (96 woningbouwprojecten, 14 scholen) doen inmiddels mee. De gemeenten controleren op EPC-maatregelen – EPC staat voor energieprestatiecoëf-

ficiënt – zoals de isolatiewaarde van het dubbelglas, het energierendement van de ketel en de kwaliteit van de isolatie. De steun van de VROM-Inspectie voelen de gemeente vooral doordat deze Cauberg-Huygen heeft ingehuurd. Dit bureau meet bij alle projecten of de eisen worden gehaald met betrekking tot de ventilatie, de geluidsisolatie tussen de woningen, de geluidwering van de gevel en het installatiegeluid.

## Regels geschonden

De moeieis van de VROM-Inspectie op dit terrein komt niet uit de lucht vallen. De inspectie onderzocht in 2005 en 2007 154 nieuwbouwwoningen. Eerst maar de meevaller: met de geluidwering van de gevel en de lucht/geluidisolatie tussen woningen zat het meestal wel snor. Maar verder bleek dat de regels voor een goed binnenmilieu aan alle kanten werden geschonden. De waslijst: bij 79 procent van de woningen ontbraken de vereiste berekeningen voor het binnenmilieu of klopten deze niet; 22 procent van de woningen voldeed niet aan de eisen voor daglicht; bij 50 procent van de woningen was de afvoercapaciteit van de ventilatie niet in orde en bij 20 procent klopte de aanvoercapaciteit niet. Verder voldeed een kwart van de woningen niet aan de eisen van de EPC (dubbelglas

was bijvoorbeeld met de binnenkant naar buiten geplaatst); in 35 procent van de woningen werd het binnen te warm; in 90 procent van de gevallen maakt de mechanische ventilatie meer lawaai dan redelijk is, en in vrijwel alle nieuwbouwwoningen was de kwaliteit van het drinkwater onvoldoende.

Hoewel het lawaai van de mechanische ventilatie wettelijk nog niet is geregeld, en het drinkwater primair onder de drinkwaterbedrijven valt, zou je toch kunnen denken dat gemeenten het toezicht een potje maken. „Dat beeld wil ik nuanceren”, reageert Michiel Dubbeldeman van de VROM-Inspectie, die het project leidt. „De gemeente heeft een toezichtstaak, maar de eerste verantwoordelijkheid dat het gebouw voldoet, ligt bij de vergunninghouder, en die heeft het vaak uitbesteed aan de bouwer. De aannemer maakt er een potje van.” Niettemin meent Dubbeldeman dat veel gemeenten hun toezicht sterk kunnen verbeteren.

## Met zachte hand

Om ze zover te krijgen, werkt het niet om met de vuist op tafel slaan. Gemeenten hebben immers een zekere vrijheid bij het uitoefenen van toezicht. „Elke gemeente heeft de taak om vergunningverlening en toezicht te houden. Die taak is vastgelegd in de Woningwet”, legt Dubbeldeman uit. „Daar staat sinds 2007 ook in dat B&W handhavingsbeleid moeten maken. Niets doen is geen optie, >>



maar ze kunnen wel aangeven wat ze minder controleren." Pas bij 'ernstige tekortkomingen' kan de VI ingrijpen. Dan kan ze handhavend optreden van een gemeente vorderen.

Maar liever probeert de inspectie gemeenten bij de les te krijgen. „Wij stimuleren gemeenten om meer toezicht te houden en meer te handhaven. Wij helpen ze daarbij door metingen beschikbaar te stellen. Veel gemeenten hebben niet de apparatuur in huis om te meten." Verder heeft de VROM-Inspectie samen met gemeenten een checklist binnenmilieu opgesteld en is er een helpdesk waar ze met technische vragen terecht kunnen. Eens per maand is er een bijeenkomst waar het adviesbureau de tussenresultaten van het project laat zien en waar experts worden uitgenodigd. „Wij hopen dat er kruisbestuiving plaatsvindt door uitwisseling van kennis tussen gemeenten.”

Verder wil de inspectie dat gemeenten 'gerichter' toezien door bijvoorbeeld controles aan te kondigen. Dat heeft volgens Dubbeldeman een preventief effect. Wanneer uit controles blijkt dat zaken niet in orde zijn, overlegt de gemeente met de aannemer over aanpassingen, zo is de bedoeling. Dubbeldeman: „Als de aannemer zaken heeft aangepast, zijn er twee manieren om dat te controleren. Onnieuw meten, of de aannemer moet aantonen dat hij aan de eisen voldoet door een onafhankelijk bureau een meting te laten uitvoeren.”

### Rapporteren

Die overlegaanpak werkt, zo ontdekt inspecteur Bouw- en woningtoezicht Frans Holkenborg van de gemeente Doetinchem. De gemeente uit de Achterhoek deed mee met een eerder onderzoek van de VROM-Inspectie naar het binnenmilieu bij nieuwbouwwoningen. „Wij hadden niet de indruk dat het in Doetinchem nu zo dramatisch was, maar wij hadden ons toezicht hier niet heel nadrukkelijk op geënt.” Dat was de reden om 'ja' te zeggen, toen de VI zich meldde met een nieuw project. Met zo'n zestig woningen, zo schat de inspecteur, doet de gemeente nu mee.

„Inmiddels zijn er vier projecten gemeten: één of twee woningen per project. Bij een aantal was de afzuiging onvoldoende. Vaak was er sprake van afstellingsproblemen. De installateur had de ventilatie-unit bijvoorbeeld wel geplaatst, maar niet gemeten”, legt Holkenborg uit. „Doordat wij gingen meten, kwamen we er achter dat de afzuigcapaciteit te gering was. De reactie van de installateur was er meestal een in de trant van: 'wij hebben geïnstalleerd volgens de instellingen van de leverancier.'” Maar die bleken nogal eens niet te kloppen. „In een aantal gevallen is dat bijgesteld en hebben wij gezegd dat voor alle op te leveren woningen de installateur metingen moet doen en daar ook een rapport van overlegt. Dat gaat nu gebeuren voor alle nieuwbouwprojecten. Wettelijk kunnen wij dat niet eisen, maar wij proberen

dat in goed overleg te doen en zien daarin ook geen weerstand van aannemers.” Dat rapport mogen de installateurs overigens zelf opstellen van Holkenborg; ze hoeven daarvoor geen onafhankelijk adviseur in de arm te nemen.

Volgens Holkenborg heeft de aandacht van de VROM-Inspectie gezorgd voor een omslag in de gemeentelijke aanpak. „Onze gemeente heeft geen instrumenten om te meten. In het verleden gingen wij er gemakshalve vanuit dat als het ventilatiesysteem erin zit en het werkt, het ook wel goed zal zijn. Nu merk je dat dit geen automatisme is. Daarom hebben wij besloten om van de installateur rapportages op te vragen.”

Naast tekorten in de ventilatie, was er in de nieuwbouwwoningen ook sprake van een te hoog installatiegeluid. „Maar dat is niet genormeerd, dus de vraag is: 'wat doe je daar mee?'”, aldus Holkenborg. „De GIW-contracten (de aannemingsovereenkomst tussen koper en verkoper, afgegeven door het Garantie Instituut Woningbouw, HH), bevatten wel regels over het aantal decibellen. Maar dat is alleen het geval bij nieuwe contracten.” Kortom, de gemeente had voor dit onderdeel juridisch geen instrument om iets af te dwingen. En dus? „Wij zijn in overleg getreden met de woningcorporatie en de aannemer om te zien of we het probleem konden tackelen”, vertelt Holkenborg. „Dat resulteerde er in

*Diverse metingen van het ventilatiesysteem in Beringe. Het meetapparaat wordt precies bij de in- en uitlaat van de ventilatie gehouden.*



dat in al opgeleverde huizen dempers zijn geplaatst en in de andere huizen de ventilatiemotor op een andere plek is geplaatst.” Daarmee is niet alleen de geluidsoverlast verminderd, ook de kans op een goede ventilatie is verbeterd. Bewoners hebben namelijk de neiging om de ventilatie lager of helemaal uit te zetten als deze te veel lawaai maakt. Maar daardoor verslechtert het binnenmilieu.

#### **Sluipmoordenaar**

Ook in Rotterdam moesten aannemers en installateurs ingrijpen, na controles door de afdeling bouw- en woningtoezicht naar het binnenmilieu. De gemeente heeft het binnenmilieu opgesplitst in de thema's geluid, ventilatie en EPC. Die krijgen, aangevuld met het thema brandveiligheid, om de beurt extra aandacht van de Rotterdamse toezichthouders. Afgelopen kwartaal was de ventilatie aan de beurt. Daarvoor is een meetploeg op pad geweest. „Anders was er alleen steekproefsgewijs gecontroleerd, als er aanwijzingen waren. Nu worden alle projecten bezocht”, legt adviseur bouwfysica Aane Vonk uit.

Per project meet de gemeente in twee of drie woningen. Van de dertien woningen met natuurlijke toevoer die werden gecontroleerd, voldeden er 10 niet. Vonk: „Dat lijkt schokkender dan het is. Vaak is het door het inregelen van de ventielen nog wel goed te krijgen. De projecten zijn aangeschreven en ook aangepast.” Daarnaast heeft de meetploeg twaalf woningen met

een gebalanceerd systeem gemeent. Daarvan voldeden er 10 niet. Ook hier is aangeschreven en zijn de fouten volgens Vonk hersteld. „Steekproefsgewijs is bekeken of het was aangepast. Dat bleek het geval en dan ga je niet verder zoeken.” Vonk beaamt dat de gemeente tot nu toe vooral naar brandveiligheid en constructie keek. Op geluid na leek het binnenmilieu minder belangrijk. Dat is nu anders. „Dit is eigenlijk een soort sluipmoordenaar. Gezondheid vraagt ook de nodige aandacht. Dat proberen wij nu op de kaart te krijgen.” De Maasstad heeft daarvoor nieuwe meetapparatuur aangeschaft. „Wij hadden er al één, maar die was vrij zwaar. Deze is handzamer en handiger.”

#### **Hopen op inktvlekwerking**

Het binnenmilieu staat dus op het netvlies van de inspecteurs bouw- en woningtoezicht van Doetinchem, Rotterdam, Helden en de zeventien andere gemeenten die meedoen met het project van de VROM-Inspectie. Eind oktober worden de laatste metingen verricht die worden meegenomen in de rapportage. „Dan zijn er 75 woningbouwprojecten doorgelicht en tien scholen”, aldus projectleider Dubbeldeman. Maar hoe zit het met die andere 420 gemeenten? Wat als een gemeente zegt: ‘wij moeten al zó veel controleren... Binnenmilieu staat ergens onder aan ons lijstje.’” Dubbeldeman: „Zij moeten natuurlijk prioriteiten stellen, maar niks doen aan het binnenmilieu is echt

geen optie.” Toch is volgens hem niet één-twee-drie aan te geven wat het minimumniveau van toezicht is. „Het is een complex verhaal. Het is afhankelijk van het beleid, de programmering, waarin dus de risico's en de capaciteit zijn verwerkt, en het hangt af van het soort gebouw. Als je bijvoorbeeld een appartementencomplex hebt met tachtig appartementen die allemaal nagenoeg uniek zijn, dan zou je kunnen volstaan met de controle van een of twee appartementen.” Maar het betekent dat een gemeente hoe dan ook over het toezicht op het binnenmilieu moet nadenken. De VROM-Inspectie hoopt op een inktvlekwerking van dit project.

Helden zit al midden in die inktvlek. In de nieuwbouwwoning in het kerkdorp Beringe is de toevoer van frisse lucht in de woonkamer in orde. Nu vragen de adviseurs van adviesbureau Cauberg-Huygen zich nog af hoe het draaien aan de ventilatie-inlaten in de woonkamer de aanvoer van frisse lucht in de slaapkamers of keuken beïnvloedt. De aannemer zal straks een rapportage moeten overleggen die aantoont dat alles in orde is, zo besluit toezichthouder bouwzaken Eric Engels.

#### **Nadere inlichtingen:**

Michiel Dubbeldeman, VROM-Inspectie, tel. 023-515 06 91, [michiel.dubbeldeman@minvrom.nl](mailto:michiel.dubbeldeman@minvrom.nl)

Tekst en foto's: Harry Perrée