

## Vragen gesteld door de leden der Kamer, met de daarop door de regering gegeven antwoorden

### 612

Vragen van het lid **Grinwis** (ChristenUnie) aan de Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening over *VvE's die in de knel komen door de Gasketelwet* (ingezonden 8 oktober 2024).

Antwoord van Minister **Keijzer** (Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening) (ontvangen 19 november 2024) Zie ook Aanhangsel Handelingen, vergaderjaar 2024–2025, nr. 507

#### Vraag 1

Hoe luidt uw reactie op het artikel «Vereniging Eigen Huis waarschuwt voor hoge kosten VvE's door Gasketelwet», de brief van Vereniging Eigen Huis (VEH) aan u over Verenigingen van Eigenaren (VvE's) die in de knel komen door de Gasketelwet en de oproep van VEH om met een spoed een plan van aanpak op te stellen waarmee VvE's op een veel pragmatischer wijze aan de Gasketelwet kunnen voldoen?<sup>1</sup>

#### Antwoord 1

Graag wil ik voorop stellen dat het jonge koolmonoxide-stelsel (CO-stelsel) van grote betekenis is voor de veiligheid en gezondheid van mensen. Diverse maatregelen zijn getroffen om het aantal incidenten met koolmonoxide terug te dringen. En het eerste beeld dat uit de wetsevaluatie volgt, een jaar na inwerkingtreding, is positief. Natuurlijk is het voor een VvE vervelend als deze voor hoge kosten komt te staan, terwijl daar niet voor is gespaard. Tegelijkertijd is de veiligheid van de rookgasafvoer wel een verantwoordelijkheid van de VvE. Onlangs heeft de sector voor situaties met een collectieve rookgasafvoer een praktisch en gedragen handelingskader voor installatiebedrijven opgesteld. Hierbij is mijns inziens een goede balans gevonden tussen enerzijds het borgen van de veiligheid en anderzijds meer tijd voor VvE's om de collectieve rookgasafvoer te laten controleren. Dit handelingskader is onlangs beschikbaar gekomen. Dit kader voor de monteur geeft houvast om in situaties, dat de geschiktheid van een collectieve rookgasafvoer niet bekend is, de benodigde werkzaamheden toch uit te kunnen voeren. Tegelijkertijd waarschuwt dit handelingskader de

<sup>1</sup> Vereniging Eigen Huis, 8 oktober 2024, «Vereniging Eigen Huis waarschuwt voor voor hoge kosten VvE's door Gasketelwet' (<https://www.eigenhuis.nl/nieuws/vereniging-eigen-huis-waarschuwt-voor-hoge-kosten-vve-s-door-gasketelwet>).

VvE en de individuele appartementseigenaren de collectieve rookgasafvoer te laten controleren.

Daarnaast heb ik aan NEN opdracht gegeven om een praktijkrichtlijn (NPR) op te stellen voor gebouwen met een collectieve rookgasafvoer. Deze praktijkrichtlijn geldt voor renovatie van oude collectieve rookgasafvoeren, maar moet ook ruimte bieden aan VvE's om bij vervanging van een cv-ketel de bestaande collectieve rookgasafvoer voor een bepaalde periode te kunnen blijven doorgebruiken. Uiteraard alleen wanneer de veiligheid voldoende wordt geborgd. De verwachting is dat deze praktijkrichtlijn begin 2025 kan worden gepubliceerd.

#### Vraag 2

Bent u ermee bekend dat VvE's sinds de invoering en handhaving van de Gasketelwet enorme kosten moeten maken voor de complete vervanging van het collectieve afvoersysteem als deze ouder is dan vijftien jaar en een individuele eigenaar een nieuwe cv-ketel wil laten installeren? Bent u ermee bekend dat deze verplichting leidt tot onuitvoerbaarheid van de wet en dat VvE's en appartementseigenaren niet weten hoe ze verder moeten als een cv-ketel vervangen moet worden? Wat gaat u daar aan doen?

#### Antwoord 2

Ja. Sinds de invoering van het CO-Stelsel is de aandacht voor de veiligheid en gezondheid in de sector gegroeid. Daar wordt naar gehandeld en dat heeft consequenties. Als een collectieve rookgasafvoer in een VvE aan het einde van de technische levensduur is gekomen, dient deze te worden vervangen. De VvE moet hier al in haar Meerjarenonderhoudsplan (MJOP) rekening mee houden, door hiervoor geld te reserveren. Wanneer een VvE hiervoor geen reservering heeft, dan kan de VvE hiervoor (onder voorwaarden) ook een lening aangaan bij bijvoorbeeld het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn) of het Nationaal Warmtefonds. Dit kan echter alleen wanneer er warmtepompen op de rookgasafvoer worden geplaatst. Dat een rookgasafvoer aan het einde van z'n technische levensduur moet worden vervangen, geldt overigens evenzeer voor eigenaren van eengezinswoningen. Ook zij zullen hier rekening mee moeten houden en hiervoor kosten moeten maken.

Een richtlijn binnen de beroepssector is dat de installateur beziet of een collectieve rookgasafvoer ouder dan 15 jaar vanuit veiligheidsoptiek vervangen moet worden en de klant daarover adviseert. Vervanging houdt nauw verband met de (gegarandeerde) levensduur van de afvoerbuizen. Ook kan het zijn dat de bestaande (oudere) collectieve rookgasafvoer niet geschikt is voor de nieuwe cv-ketel.

In mijn antwoord op vraag 1 ben ik al ingegaan op het handelingskader voor installatiebedrijven en mijn opdracht aan de NEN om te komen tot een praktijkrichtlijn (NPR) die beiden ook ruimte bieden aan VvE's om de collectieve rookgasafvoer te laten controleren.

#### Vraag 3

Bent u ermee bekend dat een geschiktheidsverklaring van het collectieve afvoersysteem in de praktijk geen oplossing biedt voor VvE's, omdat deskundigen hiervoor moeilijk te vinden zijn, een dergelijk onderzoek duizenden euro's kost en regelmatig herhaald moet worden vanwege de korte houdbaarheid van zo'n onderzoek?

#### Antwoord 3

De mogelijkheid van een geschiktheidsverklaring van het collectieve rookgasafvoersysteem is door de sector opgenomen in de voor het CO-stelsel aangewezen certificatieschema's (beoordelingsrichtlijnen). Deze van een datum voorziene geschiktheidsverklaring geeft aan dat de collectieve rookgasafvoer is beoordeeld en veilig bevonden. Een geschiktheidsverklaring voorziet in de situatie dat een installateur, die bij een individuele appartementseigenaar een nieuwe ketel monteert of onderhoud uitvoert, zelf de veiligheid van het afvoersysteem niet kan beoordelen. De individuele appartementseigenaar (of de VvE) kan deze verklaring dan aan z'n installateur overleggen. Die installateur weet dan dat de collectieve rookgasafvoer in orde is en kan daar op vertrouwen. De kosten voor het inspecteren van een collectieve rookgasafvoer zullen afhangen van de grootte van het apparte-

mentencomplex. Logischerwijs worden die kosten gedeeld door alle eigenaren die deel uitmaken van een VvE.

Zoals uit de evaluatie van het stelsel blijkt, is het aantal gecertificeerde installatiebedrijven afgelopen jaar sterk gegroeid en de verwachting is dat dit aantal komende tijd nog blijft groeien. Op dit moment zijn ruim 3.100 bedrijven gecertificeerd. Hiervan zijn 178 bedrijven ook specifiek gecertificeerd om werkzaamheden aan collectieve rookgasafvoeren uit te mogen voeren. Dat zijn met name de grotere bedrijven met veel monteurs in dienst. VvE's en individuele appartementseigenaren kunnen het Register | Toelatingsorganisatie Kwaliteitsborging Bouw (tlokb.nl) raadplegen om een gecertificeerd installatiebedrijf en een specifiek op het gebied van collectieve rookgasafvoeren gespecialiseerd installatiebedrijf te vinden.

#### Vraag 4

Heeft u met de voorgaande problemen rekening gehouden toen de Gasketelwet werd opgesteld? Heeft u destijds met de branche verkend of de veiligheid van gassystemen binnen VvE's eenvoudiger en goedkoper kan worden gerealiseerd? Zo nee, waarom niet? Zo ja, waarom heeft u daar toen niet meteen rekening mee gehouden? Bent u bereid om dit nu alsnog op te pakken met de technische branche en daarbij consumentenorganisaties te betrekken?

#### Antwoord 4

Dat er in woongebouwen met een collectieve rookgasafvoer gevaarlijke situaties kunnen zijn, was voor het opstellen van het wettelijk stelsel al bekend. In 2016 zijn daarom samen met onder andere de installatiesector, Vereniging Eigen Huis, VvE Belang en Vastgoed Belang een handreiking en informatieblad opgesteld (i.c. »*De veiligheid van collectieve rookgasafvoeren in woongebouwen*«), met als doel VvE-besturen, VvE-beheerders, corporaties, verhuurders en individuele appartementseigenaren bewust te maken van de mogelijke gezondheidsrisico's die spelen bij collectieve rookgasafvoeren. Daarbij is ook gewezen op het belang van periodieke inspectie en onderhoud om gevaarlijke situaties te voorkomen en op de verantwoordelijkheden zoals die binnen VvE's liggen. Dat VvE's in verband met een noodzakelijke renovatie of vervanging van de collectieve rookgasafvoer voor hoge kosten kunnen worden gesteld, volgt dus niet uit het nieuwe wettelijke stelsel. Tijdige vervanging of renovatie van de collectieve rookgasafvoer is inherent aan de goede instandhouding van een gebouw. Dit is een verantwoordelijkheid van de VvE en een verplichting van de VvE naar de individuele eigenaren en bewoners. Zij moeten erop kunnen vertrouwen dat het gebouw waarin zij wonen veilig is.

Ook bij het opstellen van het CO-stelsel is aandacht besteed aan collectieve rookgasafvoeren in woongebouwen waaronder die van VvE's. Toen is ook rekening gehouden met de mogelijkheid dat niet elke installateur de expertise bezit om een collectieve rookgasafvoer te beoordelen en dat daarvoor dan een gespecialiseerd bedrijf kan worden ingeschakeld (zie mijn antwoord op vraag<sup>2</sup>. Daarbij zijn de hiervoor genoemde handreiking en informatieblad geactualiseerd.

Ik ga komende tijd graag in gesprek met de sector en consumentenorganisaties over de in de evaluatie en de brief van Vereniging Eigen Huis geconstateerde knelpunten met collectieve rookgasafvoeren bij VvE's. Hierbij zal ik het hiervoor genoemde handelingskader en de binnenkort verwachte praktijkrichtlijn (NEN) betrekken. Hiermee wordt voor de korte termijn een oplossing geboden. Samen met deze partijen wil ik ook bekijken welke aanvullende mogelijkheden er zijn.

#### Vraag 5

Wanneer stuurt u het wettelijk verplichte evaluatierapport inzake de Gasketelwet naar de Kamer? Geeft u daar dan ook direct de noodzakelijke vervolgstappen bij aan?

<sup>2</sup> Vereniging Eigen Huis, 8 oktober 2024, «Vereniging Eigen Huis waarschuwt voor hoge kosten VvE's door Gasketelwet» (<https://www.eigenhuis.nl/nieuws/vereniging-eigen-huis-waarschuwt-voor-hoge-kosten-vve-s-door-gasketelwet>).

Antwoord 5

De evaluatie heb ik gelijktijdig met mijn antwoorden op uw vragen aan uw Kamer aangeboden. Daarbij heb ik aangegeven wat de vervolgstappen zijn.

Vraag 6

Vindt u ook dat – gegeven het naderende stookseizoen – de problematiek voor VvE's en appartementseigenaren met prioriteit moet worden opgelost en niet kan wachten op een evaluatie en een vervolgtraject?

Antwoord 6

Zie mijn antwoord op vraag 4.