

Camelot als eerste leegstandsbeheerder gecertificeerd voor norm veilige bewoning

01-11-2019 16:26

Kortgeleden kwam de NEN 8025 uit, de 'woning-APK'. Aan de hand van deze norm worden installaties van woonruimtes van gebouwen die oorspronkelijk niet als woningen zijn bedoeld gecontroleerd, om de veiligheid van bewoners te waarborgen. Vastgoedjournaal sprak met Allard Jaring van Camelot, de leegstandsbeheerder die als eerste in Nederland gecertificeerd is om deze keuringen uit te voeren.

Het is de ideale oplossing bij leegstand: tijdelijke bewoning op basis van een bruikleencontract, ook wel antikraak genoemd. De eigenaar ziet zijn pand beschermd tegen leegstandsrisico's en haalt rendement uit zijn bezit. De bewoner zit voor een zeer aantrekkelijke prijs op een toplocatie.

Nog mooier is dat dit dankzij de leegstandswet ook geldt voor panden waarvan de oorspronkelijke bestemming anders is dan wonen, zoals kantoorruimte.

Geen wetgeving

Maar hoewel het plaatsen van de bewoners in dit soort gebouwen allerlei voordelen heeft, rijst ook de volgende vraag: hoe kun je als eigenaar of beheerder zorg dragen voor de veiligheid van deze bewoners? Zeker als het gaat om panden die al langer leegstaan of lang niet gecontroleerd zijn. Hier is geen wetgeving voor, en tot voor kort ook geen standaard norm.

Daar is verandering in gekomen met het verschijnen van de NEN 8025. Aan de hand van deze, zojuist uitgebrachte norm, kunnen inspecteurs controleren of deze panden voldoen aan het minimaal maatschappelijk aanvaardbare veiligheidsniveau.

Hierbij gaat het om de periodieke controle van installaties in het pand. Het doel van de inspecties is het garanderen van een veilige woonsituatie waarbij geen schade of letsel kan ontstaan door bijvoorbeeld brand, elektrische schokken of vervuild leidingwater.

Eigen verantwoordelijkheid en zelfregulering

Allard Jaring, COO van Camelot: "Het hanteren van de NEN 8025 is niet verplicht. In het Bouwbesluit 2012 staat over de Zorgplicht rondom installatietechniek: '[deze] wordt adequaat beheerd, onderhouden en gecontroleerd, en wordt zodanig gebruikt dat geen gevaar voor de gezondheid of de veiligheid ontstaat dan wel voortduurt.' Hoe we dat precies doen, mogen we zelf beslissen."

"Sinds de privatisering van energiebedrijven laat de controle op installaties in woningen nogal wat te wensen over. Tot medio 1998 werden installaties bij aan- of verkoop van een pand altijd gekeurd door energiebedrijven, maar deze controle is helemaal weggefallen. De staat van de installaties is sindsdien de verantwoordelijkheid van de eigenaar, er is geen onafhankelijke derde die komt controleren of het nog wel veilig is. Elke leegstandsbeheerder of andere organisatie die een zekere verantwoordelijkheid draagt voor de veiligheid van bewoners, kan er op zijn eigen manier mee omgaan. Omdat er geen wetgeving voor is, kan zo'n NEN 8025 gezien worden als zelfregulering."

Het veiligheidsbeleid van Camelot

En hoe gaat een grote leegstands- en vastgoedbeheerder als Camelot daarmee om? Jaring: "Wij plaatsen pas personen in een pand als het veilig is. De kern van ons veiligheidsbeleid is: zou ik mijn moeder daar laten wonen? Als daar ook maar enige twijfel over bestaat, dan moet er dus iets aangepast worden."

"Al jaren schakelen we voor zaken over veiligheid met Peter Coppes, veiligheidsadviseur van onder andere overheden en rechtbanken. Hij is ook degene die, als voorzitter van de door de overheid geïnitieerde stuurgroep, de NEN 8025 ontwikkeld heeft. Het veiligheidsbeleid dat wij al enige jaren hanteren lag aan de basis van de ontwikkeling van de NEN 8025."

Van links naar rechts Richard van den Berg van het opleidingsbedrijf Veritech. Patrick Timmermans de installatie verantwoordelijke van Camelot. Robin Stolk, inspecteur van Camelot en Rinie Wijnen van Wijnen Elektrotechniek. Hij wordt regelmatig door Camelot extern ingehuurd.

"Sinds eind oktober hebben we als eerste leegstandsbeheerder van Nederland het certificaat van de officiële training in handen. Want hoewel er al enorm veel parallellen bestonden tussen de NEN- keuring en hoe wij het uitvoeren, was het belangrijk voor ons om het officieel te maken. Een ongeluk zit in een klein hoekje en op deze manier kunnen we aantonen dat, als er dan toch onverhoopt iets onwenselijks gebeurt, wij er alles aan gedaan hebben om de veiligheid van de situatie te waarborgen."

Veiligheid is prioriteit

"Veiligheid is gewoon een ongelooflijk belangrijk thema binnen onze organisatie. Het is niet het meest lucratieve of sexy onderwerp maar bij Camelot heeft het prioriteit. Zo hebben we een grote investering gedaan in het behalen van het certificaat en aanschaffen van meetapparatuur voor gas en water. En soms lopen we er tegenaan dat we bij een aanbesteding minder snel bewoners kunnen plaatsen dan de concurrent, omdat we eerst grondig checken of het pand wel bewoonbaar is en of we nog aanpassingen moeten doen. Maar dat hoort erbij als je je werk goed wilt doen."

"Ik ben dan ook van mening dat alle vastgoedbeheerders zouden moeten gaan werken met de NEN 8025. Zeker als het gaat om overheidsinstanties. Rijksvastgoedbeheer doet dit al, maar hoe zit het bijvoorbeeld met gemeentes? En in het mooiste geval wordt de NEN 8025 een verplichting voor het verkrijgen van het Keurmerk Leegstandsbeheer. Of dat gebeurt of niet: bij Camelot gaan we voor het laagste veiligheidsrisico, en dus voor de NEN 8025."